

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Skellefteåhus 15
Org nr: 794700-3617



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer, valberedning mm
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning och övriga val
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 044 975 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-06-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 262% till 149%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 020 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 415 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna med byggnadsår 1973-1974:

Vårsådden 2, Skiftesgatan 40,48,88(2205 kvm)

Vårsådden 3, Skiftesgatan 16-28, 56-64, 1-9, 23, 27, 33, 39, 43, 59-71, 75, 81, 83, 95

(hyreshus 5574 kvm, småhus 1906 kvm)

Vårsådden 4, Skiftesgatan 34, 50, 54, 76, 80, 90, 92 (4100 kvm)

Tomt småhus 4800 kvm, tomt hyreshus 7659 kvm.

Samfällighetsföreningen Anderstorp

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Anderstorp tillsammans med Heimstaden. Föreningens andel är 49,8 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar tvättstugor, miljöstugor samt p-platser inom området. Samfällighetsföreningen ansvarar även för värme, el, sopor, förråd, kulvert för kall- och varmvattenledningar, samt lek och planteringsytor.

Brf ansvarar för lokalerna på Skiftesgatan 21,37,42,94 och Heimstaden ansvarar för 31,87,30,46.

Skiftesgatan 93 hyrs ut till förening. I samtliga kvartersgårdar finns tvättstugor.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningen har fr o m 2003 tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga lägenheter.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rkv.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
1	35	68	98	10			212

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	P-platser ej el
		94	101	10

Total tomtarea 12 459 kvm
Total bostadsarea 13 781 kvm

Årets taxeringsvärde 75 172 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 75 172 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Intresseförening

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 875 tkr och planerat underhåll för 4 954 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 797 tkr per år. På 10 års sikt föreslår underhållsplanen 897 tkr per år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärmeanslutning	1990	
Lägenhetsnycklar byts	1995	
Tätskikt tak	2000	
Bredbandsinstallation	2001	
Uppgradering tv-nät	2008	
Installation el-mätning för lgh	2009	
Nybyggnation garage	2005,2009	
Miljöstugor byggs	2008-2009	
Garagefasader, garageportar	2009,2011	
Uppdatering bredband	2010	
Asfaltytor	2002-2012	
Fasad- och fönsterbyte	2003-2016	
Dörrbyten, samf Anderstorp	2019	
Loftgångstrappor	2019	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer	4 521 423
Huskropp utvändigt	137 156
Markytor	43 750
Övrigt	252 113



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Söderlund	Ordförande	2022
Lars Erik Westermarck	Vice ordförande	2022
Britt-Inger Johansson	Ledamot, sekr	2022
Ulla Ek	Ledamot	2021
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Wikström	Suppleant	2021
Tony Lundmark	Suppleant, sekr	2021
Peter Strandberg	Suppleant	2022
Ann Steinwall	Suppl, Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2021
Ingrid Olofsson	Förtr.vald revisor 2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vakant	2021
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Renström	2021
Claes-Göran Dahlberg	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 247 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %. Hushållselen mäts och debiteras 4 månader i efterskott(ex sept deb i jan). Avgiften är totalhyra och inkluderar vatten, fjärrvärme, fast elavgift och kabelteve. Internetavgift tillkommer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 740 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

Flerårsöversikt (13 781 kvm)

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter, tkr	11 243	11 173	11 530	11 096	10 981	10 637
Resultat före fondförändringar, tkr	2 436	1 636	1 679	1 520	567	-1 506
Balansomslutning, tkr	41 355	42 031	40 848	40 680	40 403	34 083
Likviditet, %	149	266	200	135	109	87
Soliditet %	0,97	6,75	2,94	-0,79	-2,2	1,81
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	740	725	725	725	725	697
Driftskostnad exkl u-håll kr/kvm	442	460	467	461	431	429
Ränta, kr/kvm	34	37	40	45	65	63
Lån, kr/kvm	2 805	2 666	2 711	2 755	2 799	2 255
Genomsnittsränta, %	1,21	1,39	1,47	1,63	2,56	3

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	473 205	0	0	1 246 566	-520 593	1 636 444
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 636 444	-1 636 444
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 246 566	3 246 566	
Årets resultat						-2 435 544
Vid årets slut	473 205	0	0	0	2 362 417	-2 435 544

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 115 851
Årets resultat	-2 435 544
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 246 566
Summa	-73 128

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	-73 128

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 819 400	10 743 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	423 271	429 388
Summa rörelseintäkter		11 242 671	11 172 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 057 618	-6 780 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 008 030	-1 199 585
Personalkostnader	Not 6	-87 826	-55 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 020 448	-1 020 448
Summa rörelsekostnader		-13 173 922	-9 055 678
Rörelseresultat		-1 931 251	2 117 066
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	30 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	403	665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-504 696	-511 815
Summa finansiella poster		-504 293	-480 622
Resultat efter finansiella poster		-2 435 544	1 636 444
Årets resultat		-2 435 544	1 636 444

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 631 292	33 634 891
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	33 698	50 547
Pågående arbeten	Not 13	4 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 664 990	33 685 438
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	318 000	318 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		318 000	318 000
Summa anläggningstillgångar		36 982 990	34 003 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 263	1 400
Övriga fordringar	Not 16	1 802	1 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	835 292	522 685
Summa kortfristiga fordringar		843 357	525 887
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 528 883	7 501 457
Summa kassa och bank		3 528 883	7 501 457
Summa omsättningstillgångar		4 372 240	8 027 344
Summa tillgångar		41 355 230	42 030 783

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		473 205	473 205
Fond för yttre underhåll		0	1 246 566
Summa bundet eget kapital		473 205	1 719 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 362 416	-520 593
Årets resultat		-2 435 544	1 636 444
Summa fritt eget kapital		-73 128	1 115 851
Summa eget kapital		400 077	2 835 621
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	38 029 542	36 135 107
Summa långfristiga skulder		38 029 542	36 135 107
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	638 300	609 900
Leverantörsskulder	Not 20	344 794	78 693
Skatteskulder	Not 21	64 856	42 625
Övriga skulder	Not 22	964 479	943 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	913 181	1 385 486
Summa kortfristiga skulder		2 925 610	3 060 054
Summa eget kapital och skulder		41 355 230	42 030 783

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

är inte föremål för avskrivningar.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-75 år
Standardförbättringar	Linjär	40-50 år
Installationer	Linjär	5-15 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 191 804	9 992 460
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-118 965	-118 965
Hyror, garage	225 987	225 600
Hyror, p-platser	116 206	116 206
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-200	-539
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 150	-6 157
Elavgifter	407 718	534 752
Summa nettoomsättning	10 819 400	10 743 356

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	214 189	208 820
Övriga avgifter	6 560	0
Överlåtelse och panter	42 458	33 998
Inkassokostnader	4 161	6 107
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Påminnelseavgifter	6 720	0
Andrahandsuthyrningar	49 141	54 972
Övriga intäkter	172	0
Försäkringsersättningar	99 873	125 493
Summa övriga rörelseintäkter	423 271	429 388

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-4 954 442	-435 798
Reparationer	-875 214	-1 125 687
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-269 060	-269 060
Försäkringspremier	-160 502	-158 407
IT-kostnader	-224 168	0
Återbäring från Riksbyggen	0	13 100
Bevakningskostnader	-19 395	-18 553
Snö- och halkbekämpning(tak)	-13 226	0
Förbrukningsinventarier	0	-3 744
Fastighetsel	-338 818	-555 979
Inre skötsel	-90 967	-90 160
Drift Samfällighetsföreningen Anderstorp	-4 111 826	-4 135 727
Summa driftskostnader	-11 057 618	-6 780 015

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-849 651	-842 108
IT-kostnader	0	-224 171
Arvode, yrkesrevisorer	-12 825	-12 675
Övriga förvaltningskostnader	-45 526	-52 397
Inkassokostnader	-6 975	-7 950
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 045	-40 447
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-158	-119
Medlems- och föreningsavgifter	-17 808	-17 808
Konsultarvoden	-22 488	0
Bankkostnader	-2 275	-1 910
Övriga avgifter och påminnelseavgifter	-13 280	0
Summa övriga externa kostnader	-1 008 030	-1 199 585

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-34 000	-24 000
Sammanträdesarvoden	-30 450	-16 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 400	-3 800
Sociala kostnader	-14 976	-11 380
Summa personalkostnader	-87 826	-55 630

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-270 976	-270 976
Avskrivningar tillkommande utgifter	-732 624	-732 624
Avskrivning Installationer	-16 849	-16 849
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 020 448	-1 020 448

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	30 528
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	30 528

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	403	665
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	403	665

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-468 930	-511 815
Övriga räntekostnader	-191	0
Övriga finansiella kostnader, pantbrev	-35 575	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-504 696	-511 815



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 300 499	18 300 499
Mark	1 170 225	1 170 225
Tillkommande utgifter	32 556 169	32 556 169
	52 026 893	52 026 893
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 026 893	52 026 893
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 200 971	-5 929 995
Tillkommande utgifter	-12 191 031	-11 458 407
	-18 392 002	-17 388 402
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-270 976	-270 976
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-732 624	-732 624
	-1 003 600	-1 003 600
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 395 602	-18 392 002
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 631 292	33 634 891
Varav		
Byggnader	11 828 552	12 099 528
Mark	1 170 225	1 170 225
Tillkommande utgifter	19 632 513	20 365 137
Taxeringsvärden		
Bostäder	73 904 000	73 904 000
Lokaler	1 268 000	1 268 000
Totalt taxeringsvärde	75 172 000	75 172 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 625 000</i>	<i>58 625 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 547 000</i>	<i>16 547 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	63 369	63 369
Installationer	2 798 240	2 798 240
	2 861 609	2 861 609
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 861 609	2 861 609
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-63 369	-63 369
Installationer	-2 747 693	-2 730 434
	-2 811 062	-2 794 313
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 849	-16 849
	-16 849	-16 849
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-63 369	-63 369
Installationer	-2 764 542	-2 747 693
	-2 827 911	-2 811 062
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 827 911	-2 811 062
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 698	50 547
Varav		
Installationer	33 698	50 547
Not 13 Pågående arbeten		
Ventilationsarbeten	4 000 000	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	318 000	318 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	318 000	318 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 146	1 283
Kundfordringar	117	117
Osäkra hyres- och kundfordringar	134 297	134 297
Nedskrivning av kundfordringar	-134 297	-134 297
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 263	1 400

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 802	1 802
Summa övriga fordringar	1 802	1 802

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	186 411	160 502
Förutbetalda driftkostnader	7 234	7 328
Förutbetald elavgift	145 841	157 634
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 680	0
Förutbetalt Samf Anderstorp	237 327	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 799	197 221
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	835 292	522 685

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	600 554	600 554
Transaktionskonto	2 928 329	6 900 903
Summa kassa och bank	3 528 883	7 501 457

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	38 667 842	36 745 007
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-638 300	-609 900
Långfristig skuld vid årets slut	38 029 542	36 135 107

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,14%	2020-03-02	920 000,00	-920 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2020-03-30	1 850 000,00	-1 840 000,00	10 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2023-03-30	0,00	3 107 000,00	46 605,00	3 060 395,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2020-04-30	947 961,00	-944 102,00	3 859,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2020-04-30	1 274 000,00	-1 267 000,00	7 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2020-04-30	1 860 000,00	-1 840 000,00	20 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2020-06-01	930 000,00	-925 000,00	5 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2020-06-03	1 049 044,00	-1 049 044,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,83%	2020-10-28	6 075 550,00	-6 039 600,00	35 950,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2021-01-30	1 277 960,00	0,00	20 640,00	1 257 320,00
SWEDBANK	1,83%	2021-10-25	7 728 000,00	0,00	0,00	7 728 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2022-01-30	1 850 000,00	0,00	40 000,00	1 810 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2022-04-30	0,00	2 765 000,00	30 000,00	2 735 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-06-01	2 295 106,00	0,00	47 320,00	2 247 786,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2023-03-30	3 736 094,00	0,00	85 888,00	3 650 206,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2024-03-01	2 033 893,00	0,00	40 889,00	1 993 004,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2024-03-30	1 448 000,00	0,00	29 600,00	1 418 400,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-09-01	1 469 399,00	0,00	23 924,00	1 445 475,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-09-30	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-01-30	0,00	3 890 000,00	58 350,00	3 831 650,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-01-30	0,00	5 066 605,00	75 999,00	4 990 606,00
Summa			36 745 007,00	2 503 859,00	581 024,00	38 667 842,00

*Senast kända räntesatser

Redigera texten vid flera lån :

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021.

Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	1 223 460	78 693
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-878 666	0
Summa leverantörsskulder	344 794	78 693

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	64 856	42 625
Summa skatteskulder	64 856	42 625

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	956 585	932 483
Avräkning hyror och avgifter	0	280
Clearing	7 894	10 587
Summa övriga skulder	964 479	943 350

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	48 769	54 074
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 668	293 995
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 800
Skuld till Samf Anderstorp	0	227 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 662
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	845 744	786 143
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	913 181	1 385 486

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	38 946 700	38 946 700

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2021-02-15

Ort och datum

Erik Söderlund

Erik Söderlund

Britt-Inger Johansson

Britt-Inger Johansson

Lars Erik Westermarck

Lars Erik Westermarck

Ulla Ek

Ulla Ek

Susanne Pettersson

Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29

Mimmi Lundkvist

Mimmi Lundkvist
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Ingrid Olofsson

Ingrid Olofsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skellefteåhus nr 15, org. nr 794700-3617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skellefteåhus nr 15 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skellefteåhus nr 15 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten/förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den

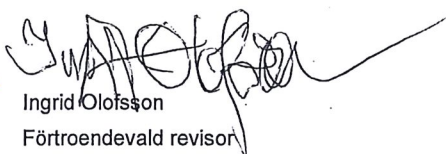
2021-04-29

KPMG AB



Mimmi Lundkvist

Auktoriserad revisor



Ingrid Olofsson

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Skellefteåhus 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skellefteåhus 15 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

