

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Skellefteåhus 7  
Org nr: 794700-1975



*Styrelsen i  
RIKSBYGGGENS BRF Skellefteåhus nr 7  
INBJUDER TILL*

# ***ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA***



***Tid: Onsdag 11 november 2020, kl 18.00***

***Plats: Eddahallen (ingången längst till höger)***

***Ärenden enl. § 59 i föreningens stadgar.***

***P g a Coronapandemin kommer inget fika  
att serveras och styrelsen ser helst att  
endast en person per hushåll deltar.***

***Välkomna!***

## **Dagordning<sup>1</sup> ordinarie föreningsstämma 2020-11-11**

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
5. Val av rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Framläggande av styrelsens årsredovisning
8. Framläggande av revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
14. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Inga
19. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
20. Stämmans avslutande

---

<sup>1</sup> Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

---

# Innehållsförteckning

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 1 |
| Resultaträkning.....        | 5 |
| Balansräkning.....          | 6 |
| Kassaflödesanalys .....     | 8 |
| Noter.....                  | 9 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 7 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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, och i förekommande fall lokaler, 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-06-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-20.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Årets minusresultat beror på uteblivna lokalintäkter i samband med nyskapande av fyra nya bostadsrätter samt utebliven utdelning på andelar i Riksbyggen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 598 % till 249 %

I resultatet ingår avskrivningar med 154 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 504 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röllekan 1 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 77 lägenheter + 4 st nyproducerade lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförda 1958. Fastighetens adress är Getbergsvägen 2-22 i Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal     | Kommentar                |
|---------------|-----------|--------------------------|
| 1 rok         | 8         | Varav 2 st nyproducerade |
| 2 rok         | 22        | Varav 2 st nyproducerade |
| 3 rok         | 45        |                          |
| 4 rok         | 6         |                          |
| <b>Totalt</b> | <b>81</b> |                          |

#### Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|------------|-------|
| Garage     | 43    |
| P-platser  | 39    |

---

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 8 537 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 5 419 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 40 390 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 40 390 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 253 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 370 tkr för det närmaste året. Detta motsvarar en kostnad på 68 kr/m<sup>2</sup>. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 83 kr/m<sup>2</sup> d v s 450 tkr.

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Börje Johansson     | Ordförande         | 2020                           |
| Stefan Lindström    | Ledamot            | 2021                           |
| Åke Brännström      | Ledamot            | 2021                           |
| Lena Dahlgren       | Ledamot            | 2020                           |
| Caroline Lohman     | Ledamot            | 2021                           |
| Christina Lundmark  | Ledamot Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen           |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag                 | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Leif Lundström      | Suppleant               | 2020                           |
| Susanne Lohman      | Suppleant               | 2020                           |
| Per Öhrlund         | Suppleant<br>Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer |                           | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Åsa Taawo           | Förtroendevald<br>revisor | 2020                           |
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor      |                                |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| Erica Forslund      | 2020                           |

| Valberedning      | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------|--------------------------------|
| Lillemor Eriksson | 2020                           |
| Maria Boman       | 2020                           |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret tillskapat fyra nya bostadsrätter av de två lokalerna.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 473 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 77st bostadsrätter placerade. Fyra nyskapade bostadsrätter klara för försäljning (föregående år 77 st).



## Flerårsöversikt

|                               | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter            | 3 066  | 3 074  | 3 002  | 2 909  | 2 904  |
| Årets resultat                | 350    | 26     | -160   | -132   | 459    |
| Resultat efter fondförändring | -100   | 299    | -167   | -317   | 243    |
| Balansomslutning              | 17 108 | 11 451 | 11 487 | 11 703 | 11 763 |
| Soliditet %                   | 65     | 95     | 94     | 94     | 94     |
| Likviditet %                  | 249    | 598    | 524    | 503    | 558    |
| Underhållsfond kr/kvm         | 1 748  | 1 753  | 1 806  | 1 805  | 1 769  |
| Lån kr/kvm                    | 738    | -      | -      | -      | -      |

**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 genom förhållandet mellan omsättningstillgångarna och 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                           | 201 173         | 0                   | 0                  | 9 023 555        | 1 585 590           | 26 260         |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0                | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    |                  | 26 260              | -26 260        |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 450 000          | -450 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | 0                | 0                   |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0               | 0                   |                    |                  |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                     | 0                  |                  | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                  |                     | 350 304        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>201 173</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>9 473 555</b> | <b>1 161 850</b>    | <b>350 304</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Balanserat resultat  | 1 611 850        |
| Årets resultat       | 350 304          |
| Årets fondavsättning | -450 000         |
| <b>Summa</b>         | <b>1 512 154</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 512 154**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 809 603                | 2 833 774                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 256 414                  | 239 894                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>3 066 017</b>         | <b>3 073 668</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -1 776 271               | -2 305 139               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -659 241                 | -657 814                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -117 983                 | -119 120                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -153 672                 | -164 462                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-2 707 167</b>        | <b>-3 246 535</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>358 850</b>           | <b>-172 868</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 199 392                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 1 111                    | 58                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -9 657                   | -322                     |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-8 546</b>            | <b>199 128</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>350 304</b>           | <b>26 260</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>350 304</b>           | <b>26 260</b>            |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 10 241 317        | 5 693 775         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 2 427             | 3 641             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>10 243 744</b> | <b>5 697 415</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 2 077 000         | 2 077 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 077 000</b>  | <b>2 077 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>12 320 744</b> | <b>7 774 415</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 823               | 799               |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 87 347            | 65 377            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 125 047           | 56 433            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>213 217</b>    | <b>122 609</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 4 573 794         | 3 554 062         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 573 794</b>  | <b>3 554 062</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>4 787 011</b>  | <b>3 676 671</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>17 107 755</b> | <b>11 451 086</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |            |            |
| Eget kapital                                 |            |            |
| Bundet eget kapital                          |            |            |
| Medlemsinsatser                              | 201 173    | 201 173    |
| Fond för yttre underhåll                     | 9 473 555  | 9 023 555  |
| Summa bundet eget kapital                    | 9 674 728  | 9 224 728  |
| Fritt eget kapital                           |            |            |
| Balanserat resultat                          | 1 161 850  | 1 585 590  |
| Årets resultat                               | 350 304    | 26 260     |
| Summa fritt eget kapital                     | 1 512 154  | 1 611 850  |
| Summa eget kapital                           | 11 186 881 | 10 836 578 |
| SKULDER                                      |            |            |
| Långfristiga skulder                         |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18     | 0          |
| Summa långfristiga skulder                   | 4 000 000  | 0          |
| Kortfristiga skulder                         |            |            |
| Leverantörsskulder                           | Not 19     | 111 050    |
| Övriga skulder                               | Not 20     | 196 835    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21     | 306 623    |
| Summa kortfristiga skulder                   | 1 920 874  | 614 508    |
| Summa eget kapital och skulder               | 17 107 755 | 11 451 086 |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2020-06-30        | 2019-06-30       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 350 304           | 26 260           |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 153 672           | 164 462          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>503 976</b>    | <b>190 722</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -90 608           | 231 655          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 1 306 365         | -62 150          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 719 733</b>  | <b>360 227</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | -4 700 001        | 0                |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-4 700 001</b> | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | 4 000 000         | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>4 000 000</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 019 732</b>  | <b>360 227</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>3 554 062</b>  | <b>3 193 835</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>4 573 794</b>  | <b>3 554 062</b> |
| <b>Uppllysning om betalda räntor</b>                                                |                   |                  |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                   |                  |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>                                            | <b>0</b>          | <b>0</b>         |

# 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

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |
| Tillkommande utgifter | Linjär              | 10-20    |
| Markanläggningar      | Linjär              | 10       |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |
| Installationer        | Linjär              | 15       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                   | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 2 562 489                | 2 562 492                |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -11 850                  | -23 701                  |
| Hyror, bostäder                                   | -678                     | 0                        |
| Hyror, lokaler                                    | 67 173                   | 120 237                  |
| Hyror, garage                                     | 152 352                  | 137 952                  |
| Hyror, p-platser                                  | 54 240                   | 54 918                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler               | -17 280                  | -17 280                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage                | 0                        | -1 568                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser             | -4 633                   | -5 085                   |
| Elavgifter                                        | 7 791                    | 5 809                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>2 809 603</b>         | <b>2 833 774</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 180 180                  | 161 700                  |
| Övriga lokalintäkter                   | 61 908                   | 61 908                   |
| Övriga avgifter                        | 0                        | 120                      |
| Övriga ersättningar                    | 13 853                   | 14 684                   |
| Fakturerade kostnader                  | 360                      | 1 440                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                        | 3                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 113                      | 39                       |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>256 414</b>           | <b>239 894</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -723 210                 |
| Reparationer                         | -252 930                 | -138 104                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -115 768                 | -130 900                 |
| Försäkringspremier                   | -66 598                  | -60 528                  |
| Kabel- och digital-TV                | -106 649                 | -84 877                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 6 500                    |
| Obligatoriska besiktningar           | -2 498                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -83 993                  | -50 485                  |
| Förbrukningsinventarier              | -6 133                   | -2 038                   |
| Vatten                               | -248 410                 | -228 319                 |
| Fastighetsel                         | -209 828                 | -224 878                 |
| Uppvärmning                          | -537 735                 | -531 106                 |
| Sophantering och återvinning         | -145 728                 | -137 193                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-1 776 271</b>        | <b>-2 305 139</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -418 464                 | -423 586                 |
| Lokalkostnader                             | -7 267                   | -7 336                   |
| IT-kostnader                               | -163 800                 | -163 800                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 737                  | -15 151                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -5 864                   | -16 028                  |
| Kreditupplysningar                         | -675                     | -2 925                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 916                  | -12 621                  |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 468                   | -6 468                   |
| Konsultarvoden                             | 0                        | -8 350                   |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -1 550                   |
| Övriga externa kostnader                   | -22 500                  | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-659 241</b>          | <b>-657 814</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -68 935                  | -67 531                  |
| Styrelsearvoden                                       | -12 400                  | -12 400                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -9 300                   | -8 100                   |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 700                   | -3 100                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -1 500                   | -1 500                   |
| Sociala kostnader                                     | -23 148                  | -26 489                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-117 983</b>          | <b>-119 120</b>          |

*Antalet anställda har under året varit en person.*

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

|                                                                                          | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -93 250                  | -86 506                  |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -40 469                  | -40 469                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -18 741                  | -29 674                  |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -1 214                   | -7 813                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-153 672</b>          | <b>-164 462</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 199 392                  |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>199 392</b>           |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2019-07-01</b> | <b>2018-07-01</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                               | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 31                | 58                |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 080             | 0                 |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>1 111</b>      | <b>58</b>         |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2019-07-01</b> | <b>2018-07-01</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -9 375            | 0                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -282              | -322              |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-9 657</b>     | <b>-322</b>       |



**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                                        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 11 329 177        | 11 329 177        |
| Omklassificering                                       | 333 742           |                   |
| Mark                                                   | 954 759           | 954 759           |
| Tillkommande utgifter                                  | 1 513 862         | 1 513 862         |
| Omklassificering                                       | -455 320          |                   |
| Anslutningsavgifter                                    | 68 778            |                   |
| Markanläggning                                         | 293 435           | 293 435           |
| Omklassificering                                       | 121 578           |                   |
| Omklassificeringar byggnad.m.                          | 0                 | 68 778            |
|                                                        | <b>14 160 012</b> | <b>14 160 012</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Byggnader                                              | 4 700 001         | 0                 |
|                                                        | <b>4 700 001</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>18 860 013</b> | <b>14 160 012</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -7 208 170        | -6 887 920        |
| Anslutningsavgifter                                    | -68 778           |                   |
| Tillkommande utgifter                                  | -964 839          | -1 201 486        |
| Markanläggningar                                       | -224 450          | -151 405          |
| Omklassificeringar m.m.                                | 0                 | -68 778           |
|                                                        | <b>-8 466 237</b> | <b>-8 309 588</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -93 250           | -86 506           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -18 741           | -29 674           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -40 469           | -40 469           |
|                                                        | <b>-152 459</b>   | <b>-156 649</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-8 618 696</b> | <b>-8 466 237</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>10 241 317</b> | <b>5 693 775</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 9 061 501         | 4 454 749         |
| Mark                                                   | 954 759           | 954 759           |
| Anslutningsavgifter                                    | 0                 |                   |
| Tillkommande utgifter                                  | 74 963            | 93 704            |
| Markanläggningar                                       | 150 094           | 190 563           |

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 39 000 000        | 39 000 000        |
| Lokaler                      | 1 390 000         | 1 390 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>40 390 000</b> | <b>40 390 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>30 824 000</i> | <i>30 824 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>9 566 000</i>  | <i>9 566 000</i>  |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-06-30      | 2019-06-30      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 319 412         | 319 412         |
| Installationer                                         | 225 538         | 294 316         |
| Omklassificeringar m.m.                                | 0               | -68 778         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>544 950</b>  | <b>544 950</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -315 772        | -307 958        |
| Installationer                                         | -225 537        | -294 316        |
| Omklassificeringar m.m.                                | 0               | 68 778          |
|                                                        | <b>-541 310</b> | <b>-533 496</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -1 214          | -7 813          |
| Installationer                                         | 0               | 0               |
|                                                        | <b>-1 214</b>   | <b>-7 813</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -316 985        | -315 772        |
| Installationer                                         | -225 537        | -225 537        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-542 522</b> | <b>-541 309</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>2 427</b>    | <b>3 641</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 2 427           | 3 641           |
| Installationer                                         | 0               | 0               |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag     | 2 077 000        | 2 077 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>2 077 000</b> | <b>2 077 000</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 823        | 799        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>823</b> | <b>799</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 55 390        | 49 852        |
| Skattekonto                    | 31 957        | 15 525        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>87 347</b> | <b>65 377</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 33 543         | 33 054        |
| Förutbetalda kabel-tv-avgift                              | 11 979         | 23 379        |
| Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning                  | 13 650         | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 65 875         | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>125 047</b> | <b>56 433</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 500              | 500              |
| Bankmedel                   | 2 504 558        | 2 504 558        |
| Transaktionskonto           | 2 068 737        | 1 049 004        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 573 794</b> | <b>3 554 062</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                         | 2020-06-30       | 2019-06-30 |
|-----------------------------------------|------------------|------------|
| Inteckningslån                          | 4 000 000        | 0          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b> | <b>4 000 000</b> | <b>0</b>   |

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen att amortera av hela skulden.

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                 | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 195 314        | 111 050        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>195 314</b> | <b>111 050</b> |

**Not 20 Övriga skulder**

|                                    | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 203 429        | 191 578        |
| Skuld för moms                     | 834            | 0              |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 4 218          | 4 218          |
| Clearing                           | 0              | 1 039          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>208 481</b> | <b>196 835</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-06-30       | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna löner                                            | 16 753           | 14 879         |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 5 264            | 4 675          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 2 986            | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 8 872            | 11 264         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 21 441           | 22 810         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 15 683           | 15 321         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 204 093        | 6 201          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 241 987          | 231 473        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 517 079</b> | <b>306 623</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 107 100 | 10 107 100 |

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2020-09-30  
Ort och datum

Börje Johansson

Börje Johansson

Åke Brännström

Åke Brännström

Caroline Lohman

Caroline Lohman

Stefan Lindström

Stefan Lindström

Lena Dahlgren

Lena Dahlgren

Christina Lundmark

Christina Lundmark

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2020-10-16

KPMG AB

Mimmi Lundkvist

Mimmi Lundkvist  
Auktoriserad revisor

Åsa Taawo

Åsa Taawo  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skellefteåhus nr 7, org. nr 794700-21975

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skellefteåhus nr 7 för år 2019-07-01-2020-06-30.

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 30 juni 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 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas 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 utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 information 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor 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 uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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 Brf Skellefteåhus nr 7 för år 2019-07-01-2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 förlöpande 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 2020-10-16

KPMG AB



Mimmi Lundkvist  
Auktoriserad revisor



Åsa Taawo  
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. Bränsletillägg 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

## Årsavgift

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 planenliga 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 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Skellefteåhus 7 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](http://www.riksbyggen.se)

