

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Skelleftehamn 3
Org nr: 794700-2064



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



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 revisoreernas 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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skelleftehamn 3 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, 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 -7 396 355 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-05-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 194% till 213%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningen har valt att klassificera som långsiktigt.

I resultatet ingår avskrivningar med 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 759 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Pusten 5, Pusten 6 och Skelleftehamn 2:13 i Skellefteå kommun.

Adresserna Berzeliusgatan 8, 12, 14, Hammargatan 16, 18, 20, 22, 24 Vintergatan 65, 67, 69.

Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter.

Föreningen hyr ut 12 st lokaler, 7 st varmgarage och 30 st p platser med motorvärmare (varav 16 p carportsplatser).

På föreningens fastighet Skelleftehamns 2:13 arrenderar föreningen ut 24 st garageplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	36	
4 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	8	
Antal garage	10	
Antal garage	25	
Antal garage	16	
Antal p-platser	15	

Total tomtarea 11 814 m²

Bostäder bostadsrätt 4 020 m²

Lokaler hyresrätt 257 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 257m²

Årets taxeringsvärde 11 923 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 923 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Från och med 2017-07-01 tecknade föreningen ett nytt avtal med Riksbyggen där fastighetsskötsel ingår. Trappstädning sköts av WIKK AB.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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 143 tkr och planerat underhåll för 53 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 389 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 426 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	53 125

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Gellin	Ordförande	2021
Mikael Westermarck	Vice ordförande	2022
Axel Eriksson	Ledamot	2021
Christina Vaxinger	Ledamot	2022
Mikael Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Haglund	Suppleant, sekr	2021
Lucas Kerttula	Suppleant	2021
Lars Rosendahl	Suppl Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Anders Forsell	Föreningsrevisor	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 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgift 5 % från och med 2021-01-01

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Nyckeltal (4020 kvm)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter, tkr	3 084	2 985	2 919	2 945	2 852
Årets resultat, tkr	569	229	58	-209	64
Balansomslutning, tkr	14 226	9 487	9 256	9 427	10 164
Soliditet %	-8	-18	-21	-21	-17
Likviditet %	213	194	172	148	143
Årsavgiftsnivå, kr/m ²	730	696	694	694	683
Driftkostn exkl u-håll, kr/m ²	368	419	364	381	344
Ränta, kr/m ²	60	38	36	37	49
Underhållsfond, kr/m ²	131	56	21	85	47
Lån, kr/m ²	3 624	2 587	2 617	2 646	2 683

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	89 527	0	0	153 074	-2 160 807	229 126
Disposition enl. årsstämmobeslut					229 126	-229 126
Reservering underhållsfond				426 000	-426 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-53 125	53 125	
Årets resultat						569 284
Vid årets slut	89 527	0	0	525 949	-2 304 556	569 284

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 931 681
Årets resultat	569 284
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-426 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 125
Summa	-1 735 272

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 735 272

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	3 066 680	2 948 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 872	36 659
Summa rörelseintäkter		3 083 552	2 985 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 532 199	-1 866 733
Övriga externa kostnader	Not 5	-509 018	-519 885
Personalkostnader	Not 6	-42 919	-36 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-190 201	-190 201
Summa rörelsekostnader		-2 274 337	-2 613 609
Rörelseresultat		809 215	371 456
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 830	486
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-241 762	-151 456
Summa finansiella poster		-239 931	-142 330
Resultat efter finansiella poster		569 284	229 126
Årets resultat		569 284	229 126

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 457 189	7 647 390
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ombyggnad	Not 13	4 500 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 957 189	7 647 390
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	90 000	90 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	7 195	14 395
Summa finansiella anläggningstillgångar		97 195	104 395
Summa anläggningstillgångar		12 054 384	7 751 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	9 746	8 302
Övriga fordringar	Not 17	195 816	195 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	179 931	176 097
Summa kortfristiga fordringar		385 493	380 215
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	1 785 824	1 354 690
Summa kassa och bank		1 785 824	1 354 690
Summa omsättningstillgångar		2 171 316	1 734 905
Summa tillgångar		14 225 700	9 486 690

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	89 527	89 527	
Fond för yttre underhåll	525 949	153 074	
Summa bundet eget kapital	615 476	242 601	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 304 556	-2 160 807	
Årets resultat	569 284	229 126	
Summa fritt eget kapital	-1 735 272	-1 931 681	
Summa eget kapital	-1 119 797	-1 689 080	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	14 327 556	10 282 131
Summa långfristiga skulder		14 327 556	10 282 131
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	242 075	119 000
Leverantörsskulder	Not 21	216 602	215 118
Övriga skulder	Not 22	183 675	176 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	375 588	382 649
Summa kortfristiga skulder		1 017 941	893 639
Summa eget kapital och skulder		14 225 700	9 486 690

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	115
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

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	2 934 660	2 799 696
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-18 251	-18 251
Hyror, lokaler	24 108	26 724
Hyror, garage	35 260	35 239
Hyror, p-platser	39 715	39 661
Hyror, övriga	40 129	50 214
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-588	-588
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-835	-378
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 705	-1 373
Rabatter	0	-250
Elavgifter	14 187	17 712
Summa nettoomsättning	3 066 680	2 948 406

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	760	0
Överlåtelser, panter	8 457	20 140
Inkassointäkter	1 840	7 455
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Återvunna fordringar	4 080	0
Övriga rörelseintäkter	1 740	9 067
Summa övriga rörelseintäkter	16 872	36 659

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-53 125	-255 791
Reparationer	-142 635	-237 981
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 246	-37 246
Försäkringspremier	-40 628	-40 149
Kabel- och digital-TV	-100 188	-99 000
Pcb/Radonsanering	-12 600	0
Återbäring från Riksbyggen	0	9 500
Obligatoriska besiktningar, energideklaration	-17 500	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 781	0
Snö- och halkbekämpning	-91 511	-158 909
Förbrukningsinventarier	-5 104	-6 300
Vatten	-227 379	-193 032
Fastighetsel	-112 881	-122 386
Uppvärmning	-544 782	-580 048
Sophantering och återvinning	-103 710	-101 634
Förvaltningsarvode drift, städning	-40 129	-43 756
Summa driftskostnader	-1 532 199	-1 866 733

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration, skötsel	-442 876	-437 911
IT-kostnader	-11 210	-5 902
Arvode, yrkesrevisorer	-11 700	-11 550
Övriga förvaltningskostnader	-19 026	-25 540
Inkassokostnader	-5 400	-5 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 968	-19 305
Telefon och porto	-5 556	-2
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-462	-6 300
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-5 040
Bankkostnader	-1 230	-135
Övriga externa kostnader	-1 550	-2 950
Summa övriga externa kostnader	-509 018	-519 885

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-17 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-17 500	-13 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-1 000
Sociala kostnader	-5 419	-5 789
Summa personalkostnader	-42 919	-36 789

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-150 827	-150 827
Avskrivning Markanläggningar	-4 028	-4 028
Avskrivningar tillkommande utgifter	-35 346	-35 346
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-190 201	-190 201

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	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 830	486
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 830	486

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-153 662	-151 456
Övriga finansiella kostnader, pantbrev	-88 100	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-241 762	-151 456



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 708 731	10 708 731
Mark	46 836	46 836
Tillkommande utgifter	3 597 772	3 597 772
Markanläggning	40 278	40 278
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 393 617	14 393 617
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 278 587	-4 127 760
Tillkommande utgifter	-2 435 417	-2 400 071
Markanläggningar	-32 222	-28 194
	-6 746 226	-6 556 025
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-150 827	-150 827
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-35 346	-35 346
Årets avskrivning markanläggningar	-4 028	-4 028
	-190 201	-190 201
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 936 427	-6 746 226
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 457 189	7 647 390
Varav		
Byggnader	6 279 316	6 430 143
Mark	46 836	46 836
Tillkommande utgifter	1 127 009	1 162 355
Markanläggningar	4 029	8 056
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 712 000	11 712 000
Lokaler	211 000	211 000
Totalt taxeringsvärde	11 923 000	11 923 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 328 000</i>	<i>9 328 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 595 000</i>	<i>2 595 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	49 904	49 904
Installationer	309 717	309 717
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	359 621	359 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-49 904	-49 904
Installationer	-309 717	-309 717
	-359 621	-359 621
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ombyggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ventilationsprojekt	4 500 000	0
Summa pågående ombyggnation	4 500 000	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	90 000	90 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	90 000	90 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	7 195	14 395
Summa andra långfristiga fordringar	7 195	14 395

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 083	8 229
Kundfordringar	0	410
Belånade kundfordringar	-337	-337
Osäkra hyres- och kundfordringar	107 975	107 975
Nedskrivning av kundfordringar	-107 975	-107 975
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 746	8 302

Not 17 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	25 091	25 091
Skattekonto	170 725	170 725
Summa övriga fordringar	195 816	195 816

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 112	40 628
Förutbetalt förvaltningsarvode	106 653	110 719
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 146	24 750
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 019	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 931	176 097

Not 19 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	628	628
Bankmedel	239	239
Transaktionskonto	1 784 957	1 353 823
Summa kassa och bank	1 785 824	1 354 690

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 269 631	10 401 131
Nya lån 2020	4 300 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-242 075	-119 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 327 556	10 282 131

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-09-30	1 483 009,00	-1 483 009,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-09-30	1 296 738,00	0,00	0,00	1 296 738,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2021-10-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-12-01	1 302 681,00	0,00	0,00	1 302 681,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-03-30	789 002,00	0,00	75 000,00	714 002,00
SWEDBANK	1,41%	2024-02-09	3 529 701,00	0,00	44 000,00	3 485 701,00
SEB	0,99%	2025-09-28	0,00	1 483 009,00	0,00	1 483 009,00
SEB	1,02%	2025-12-28	0,00	1 800 000,00	0,00	1 800 000,00
SEB	1,13%	2027-11-28	0,00	2 500 000,00	12 500,00	2 487 500,00
Summa			10 401 131,00	4 300 000,00	131 500,00	14 569 631,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande 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 21 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	216 602	215 118
Summa leverantörsskulder	216 602	215 118

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	180 453	172 796
Skuld för moms	3 175	0
Clearing	47	4 076
Summa övriga skulder	183 675	176 872

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 708	8 427
Upplupna driftskostnader	15 288	27 651
Upplupna elkostnader	70 068	11 737
Upplupna värmekostnader	0	62 766
Upplupna kostnader för renhållning	1 148	0
Upplupna revisionsarvoden	11 800	11 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, städ	-3 344	-3 344
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 204
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	270 920	244 609
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375 588	382 649

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 755 180	12 455 180

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

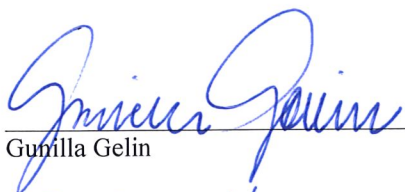
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Skelleftehamn 2021-03-04

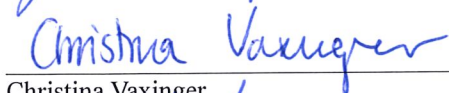
Ort och datum



Gunilla Gelin



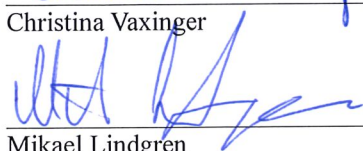
Mikael Westermark



Christina Vaxinger



Axel Eriksson



Mikael Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06



Mimmi Lundkvist
KPMG AB
Auktoriserad revisor



Anders Forsell
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skelleftehamnshus nr 3, org. nr 794700-2064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Skelleftehamnshus nr 3 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 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 upp-lyser, 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. 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 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 Riksbyggen Brf Skelleftehamnshus nr 3 för år 2020 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 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 fortlopande 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

6/5 - 2021

KPMG AB



Mimmi Lundkvist
Auktoriserad revisor



Anders Forsell
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 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 Skelleftehamn

3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skelleftehamn 3 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

