

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Luleåhus nr 6  
Org nr: 797000-1520



W

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 6 har  
upprättat årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 13 606 550 kr.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är i samma nivå som föregående års resultat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 120%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 585% till 257%.

I resultatet ingår avskrivningar med 498 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 245 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gladan 15 Luleå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 70 lägenheter samt 1 garagebyggnad. Föreningen har 19 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1953-1955. Fastigheternas adress är Sandviksgatan 18-22, Västra Varvsgatan 15-17 och Residensgatan 12.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rok	18
2 rok	24
3 rok	18
4 rok	6
5 rok	3
>5 rok	0
<b>Summa</b>	<b>70</b>

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Lokaler	19
Garage	55
P-platser	5

Total tomtarea	5 028 m <sup>2</sup>
Total bostadsareal	4 023 m <sup>2</sup>
Total lokalareal	3 352 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	86 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. 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**

Föreningen har under året installerat sin andra solcellsanläggning.

**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 342 tkr och planerat underhåll för 757 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Bostäder	15 625
Gemensamma utrymmen	114 938
Installationer	550 387
Huskropp utvändigt	75 562

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Kangas	Ordförande	2023
Arne Holmberg	Sekreterare	2023
Jakob Rova	Vice ordförande	2023
Marita Sundberg	Ledamot	2024
Monica Eriksson	Ledamot	2024
Maritha Nordström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marcus Nilsson	Suppleant	2024
Roland Nygren	Suppleant	2023
Nils Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB, Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	2023
Hans Lundberg	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Joakim Eliasson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann Gustafsson	2023

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 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2009-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 801	4 783	4 758	4 602	4 657
Resultat efter finansiella poster	746	758	1 108	700	1 028
Soliditet %	36	32	30	27	25
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	120	128	114	418	372
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	257	585	373	418	372
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	718	718	718	718	718
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 824	3 156	3 230	3 335	3 410

**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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	165 936	748 140	3 371 630	5 373 168	758 365
Disposition enl. årsstämmobeslut				758 365	-758 365
Reservering underhållsfond			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-756 512	756 512	
Årets resultat					746 484
<b>Vid årets slut</b>	<b>165 936</b>	<b>748 140</b>	<b>3 215 118</b>	<b>6 288 045</b>	<b>746 484</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 131 533
Årets resultat	746 484
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	756 512
<b>Summa</b>	<b>7 034 529</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 7 034 529

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 801 058	4 782 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	608 189	191 956
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 409 247</b>	<b>4 974 640</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 637 764	-3 160 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 307	-217 746
Personalkostnader	Not 6	-93 083	-94 769
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-498 432	-479 257
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 477 587</b>	<b>-3 952 556</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>931 660</b>	<b>1 022 084</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 080	10 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	58 015	334
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-253 271	-274 133
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-185 176</b>	<b>-263 719</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>746 484</b>	<b>758 365</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>746 484</b>	<b>758 365</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	24 362 162	24 822 979
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	633 285	325 769
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 995 447</b>	<b>25 148 748</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	105 000	105 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 100 447</b>	<b>25 253 748</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-40 164	-56 552
Övriga fordringar	Not 15	18 636	130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	165 741	114 593
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>144 213</b>	<b>58 170</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 798 644	7 340 165
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 798 644</b>	<b>7 340 165</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 942 856</b>	<b>7 398 335</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 043 303</b>	<b>32 652 083</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	914 076	914 076	
Reservfond	84 232	84 232	
Fond för yttre underhåll	3 215 118	3 371 630	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 213 426</b>	<b>4 369 938</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 288 045	5 373 168	
Årets resultat	746 484	758 365	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 034 529</b>	<b>6 131 533</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 247 955</b>	<b>10 501 471</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 876 095	16 384 087
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 876 095</b>	<b>16 384 087</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 089 512	4 812 271
Leverantörsskulder	Not 19	180 500	156 269
Skatteskulder	Not 20	4 284	41 692
Övriga skulder	Not 21	14 038	57 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	630 918	698 559
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 919 253</b>	<b>5 766 525</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 043 303</b>	<b>32 652 083</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
Installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 887 260	2 887 260
Hyror, lokaler	1 017 696	1 012 474
Hyror, garage	294 900	295 400
Hyror, p-platser	16 656	16 656
Hyror, övriga	54 000	54 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 800	-15 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-3 600
Rabatter	0	-300
Bränsleavgifter, bostäder	374 640	374 640
Vattenavgifter	14 611	14 928
Elavgifter	154 695	146 926
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 801 058</b>	<b>4 782 684</b>

<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	149 520	149 520
Övriga avgifter	400	0
Balkonginglasning	15 120	15 120
Övriga ersättningar	28 110	24 232
Övriga sidointäkter	286	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-2
Övriga rörelseintäkter	26 120	3 086
Försäkringsersättningar	388 640	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>608 189</b>	<b>191 956</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-756 512	-412 934
Reparationer	-342 404	-205 497
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-248 330	-244 130
Försäkringspremier	-63 416	-63 318
Kabel- och digital-TV	-191 776	-184 352
Återbäring från Riksbyggen	2 100	1 900
Serviceavtal	-11 395	-3 809
Obligatoriska besiktningar	-9 101	-15 422
Bevakningskostnader	0	-1 270
Snö- och halkbekämpning	-104 782	-101 659
Förbrukningsinventarier	-48 670	-54 740
Vatten	-259 818	-213 393
Fastighetsel	-309 630	-320 380
Uppvärmning	-547 194	-560 880
Sophantering och återvinning	-90 192	-90 324
Förvaltningsarvode drift	-656 644	-690 577
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 637 764</b>	<b>-3 160 785</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-170 980	-158 303
IT-kostnader	-205	-157
Arvode, yrkesrevisor	-15 583	-14 583
Övriga förvaltningskostnader	-4 999	-3 646
Kreditupplysningar	0	-339
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 727	-25 433
Kontorsmateriel	-612	-1 823
Telefon och porto	-4 126	-5 642
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-14 351	-1 671
Medlems- och föreningsavgifter	-7 000	-3 900
Bankkostnader	-2 077	-1 550
Övriga externa kostnader	-7 648	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-248 307</b>	<b>-217 746</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-61 100	-60 000
Sammanträdesarvoden	-9 900	-15 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 130	-500
Sociala kostnader	-19 953	-18 369
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-93 083</b>	<b>-94 769</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-460 817	-460 817
Avskrivning Installationer	-37 615	-18 440
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-498 432</b>	<b>-479 257</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 080	10 080
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 080</b>	<b>10 080</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	57 731	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	261	334
Övriga ränteintäkter	23	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>58 015</b>	<b>334</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-252 656	-273 806
Övriga räntekostnader	-615	-327
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-253 271</b>	<b>-274 133</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	40 743 946	40 743 946
Mark	1 010 000	1 010 000
	<b>41 753 946</b>	<b>41 753 946</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>41 753 946</b>	<b>41 753 946</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-16 930 966	-16 470 149
	<b>-16 930 966</b>	<b>-16 470 149</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-460 817	-460 817
	<b>-460 817</b>	<b>-460 817</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 391 784</b>	<b>-16 930 966</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>24 362 162</b>	<b>24 822 980</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	23 352 162	23 812 980
Mark	1 010 000	1 010 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	72 000 000	56 000 000
Lokaler	14 200 000	14 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>86 200 000</b>	<b>70 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>57 200 000</i>	<i>43 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>26 600 000</i>

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	96 520	96 520
Installationer	368 795	368 795
	<b>465 315</b>	<b>465 315</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	345 131	0
	<b>345 131</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>810 446</b>	<b>465 315</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-96 520	-96 520
Installationer	-43 026	-24 586
	<b>-139 546</b>	<b>-121 106</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-37 615	-18 440
	<b>-37 615</b>	<b>-18 440</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-96 520	-96 520
Installationer	-80 641	-43 026
	<b>-177 161</b>	<b>-139 546</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>633 285</b>	<b>325 769</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	633 285	325 769

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	105 000	105 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-38 229	-30 517
Kundfordringar	33 213	9 113
Osäkra hyres- och kundfordringar	-35 148	-35 148
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-40 164</b>	<b>-56 552</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	12 386	130
Övriga kortfristiga fordringar	6 250	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>18 636</b>	<b>130</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 166	63 416
Förutbetalda driftkostnader	0	3 913
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 296	18 681
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	29 400	28 583
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 879	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>165 741</b>	<b>114 593</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	5 275 269	5 264 323
Transaktionskonto	523 374	2 075 842
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 798 644</b>	<b>7 340 165</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	18 965 607	21 196 358
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 479 512	-310 232
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 610 000	-4 502 039
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 876 095</b>	<b>16 384 087</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2022-10-30	1 751 239,00	0,00	1 751 239,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-03-01	3 690 000,00	0,00	40 000,00	3 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-03-01	2 750 800,00	0,00	169 280,00	2 581 520,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2025-06-30	8 624 000,00	0,00	224 000,00	8 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2026-09-01	4 380 319,00	0,00	46 232,00	4 334 087,00
<b>Summa</b>			<b>21 196 358,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 230 751,00</b>	<b>18 965 607,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga lån. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 479 512 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 876 095 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1(Stadshypotek) lån om 3 650 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	180 500	156 269
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>180 500</b>	<b>156 269</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	4 284	37 934
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	244 130
Debiterad preliminärskatt	0	-240 372
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 284</b>	<b>41 692</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 918	15 918
Skuld för moms	-1 664	21 994
Skuld sociala avgifter och skatter	-156	19 822
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>14 038</b>	<b>57 734</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 700	0
Upplupna räntekostnader	30 449	36 312
Upplupna driftskostnader	16 562	8 276
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 627	129 956
Upplupna elkostnader	35 382	31 478
Upplupna värmekostnader	86 030	86 396
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	33 230	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	395 939	391 140
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>630 918</b>	<b>698 559</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 228 000	36 228 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Luleå 230412

Ort och datum



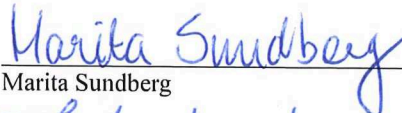
Jan Kangas



Arne Holmberg



Jakob Rova



Marita Sundberg



Monica Eriksson

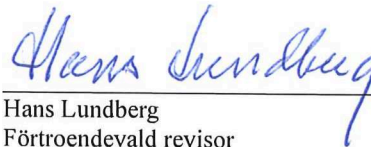


Josefine Larsson Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 17 april 2023



Monika Lindgren, KPMG AB  
Auktoriserad revisor



Hans Lundberg  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 6, org. nr 797000-1520

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 6 för år 2022.

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 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 utvärderar, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 utfört 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 Bostadsrättsförening Luleåhus nr 6 för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöpande 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå den

17 april 2023

Monika Lindgren, KPMG AB

Auktoriserad revisor

Hans Lundberg

Förtroendevald revisor

## Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

### **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.

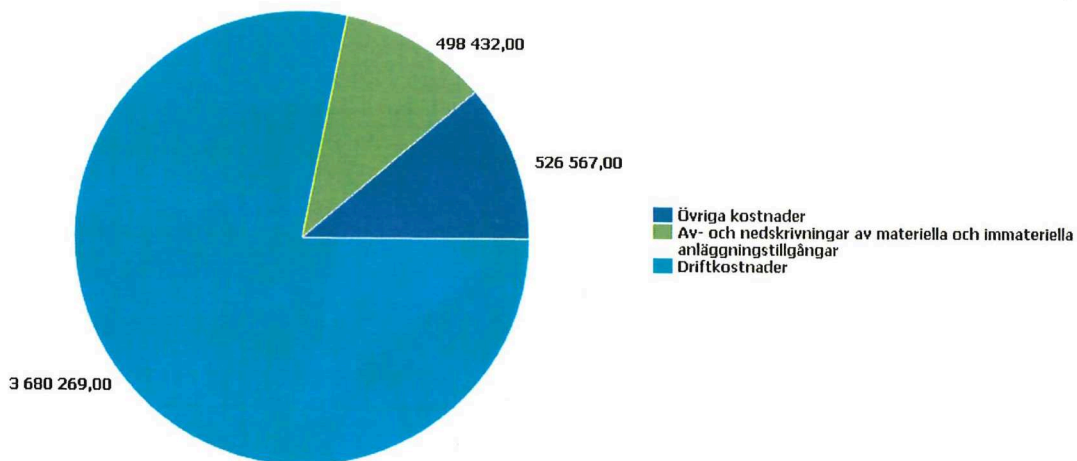
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

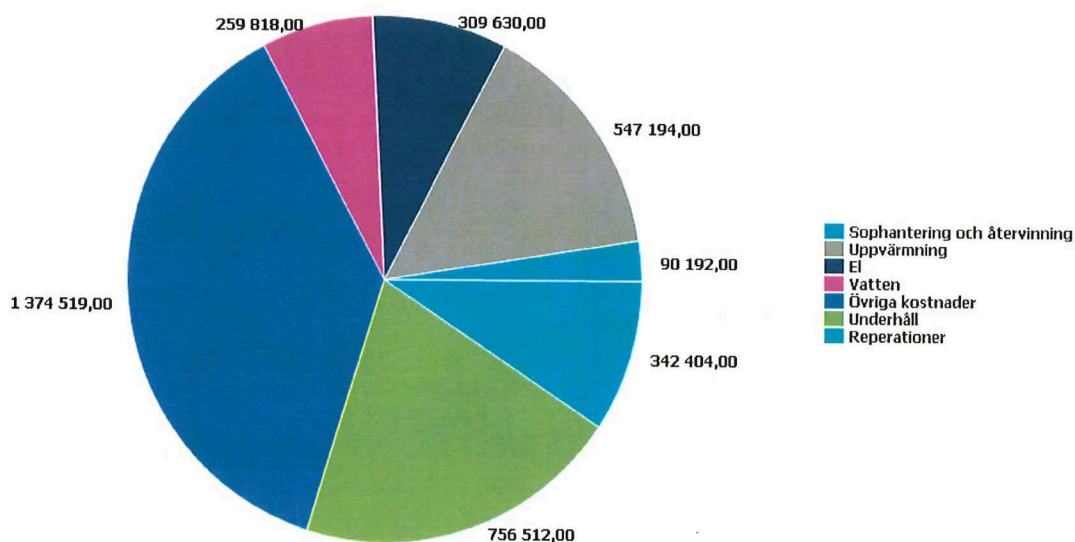
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 680 269	3 160 785
Övriga externa kostnader	248 307	217 746
Personalkostnader	93 083	94 769
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	498 432	479 257
Finansiella poster	185 176	263 719
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 705 268</b>	<b>4 216 275</b>



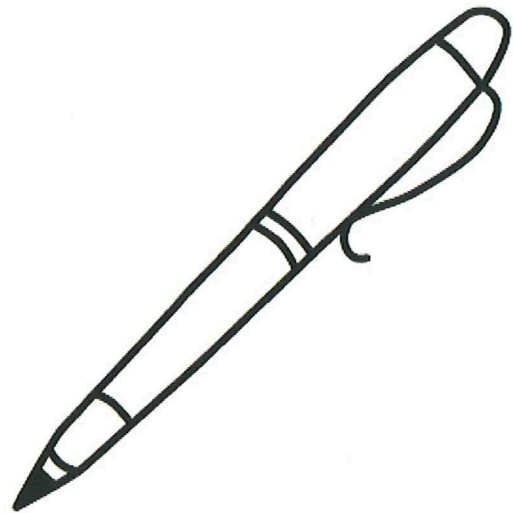
**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	496 499	319 948
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	100 700	370 629
Rabatt/återbäring från RB	-2 100	-1 900
Serviceavtal	11 395	3 809
Inre skötsel/städ grund	89 666	0
Inre skötsel/städ extra	12 284	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	1 948	0
Hissbesiktning	7 152	15 422
Bevakningskostnader	0	1 270
Snö- och halkbekämpning	104 782	101 659
Rep bostäder utg för köpta tj	25 975	36 923
Rep lokaler utg för köpta tj	5 333	1 969
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 385	17 730
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	19 041	0
Rep installationer utg för köpta tj	6 977	24 422
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	20 849	12 755
Rep install utg för köpta tj Värme	16 770	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	37 332	44 008
Rep install utg för köpta tj Hissar	33 125	41 421
Rep huskropp utg för köpta tj	0	22 758
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	10 486	0
Vattenskador	162 132	3 513
UH bostäder utg för köpta tj	15 625	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	114 938	183 442
UH installationer utg för köpta tj	550 387	86 283
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	36 014
UH huskropp utg för köpta tj	75 562	107 195
Fastighetsel	309 630	320 380
Fjärrvärme	547 194	560 880
Vatten	259 818	213 393
Sophämtning	90 192	90 324
Fastighetsförsäkring	63 416	63 318
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	191 776	184 352
Fastighetsskatt	248 330	244 130
Förbrukningsinventarier	7 333	31 319
Förbrukningsmaterial	41 336	23 422
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 680 269</b>	<b>3 160 785</b>



# Styrelsens ord

Föreningen har under året installerat sin andra solcellsanläggning samt bytt styrsystem till hissar i port 20.



---

# RBF Luleåhus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Luleåhus nr 6 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.