
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Skellefteåhus 15
Org nr: 794700-3617



RIKSBYGGEN BRF

SKELLEFTEÅHUS NR 15

K A L L E L S E

TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Tisdag den 26 april

Plats: Anderstorps kyrka församlingssalen

Ärenden § 59 i stadgarna

STYRELSEN



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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 149% till 141%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 120 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 676 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna med byggnadsår 1973-1974:

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

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

(hyreshus 5574 kvm, varav småhus 1906 kvm)

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

Tomt småhus 4800 kvm, tomt hyreshus 7659 kvm.

Samfällighetsföreningen Anderstorp

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

Brf ansvarar för lokalerna på Skiftesgatan 21,37,42,94 och Heimstaden ansvarar för 31,87,30,46. Skiftesgatan 93 hyrs ut till en förening. I samtliga kvartersgårdar finns tvättstugor.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

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

Total tomtarea	12 459 m ²
Total bostadsarea	13 781 m ²

Årets taxeringsvärde	78 749 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 172 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Intresseförening

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

Miljöidéer

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

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 809 tkr och planerat underhåll för 2 116 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 869 tkr per år. Årets avsättning till underhållsfond har gjorts med 2 000 tkr.

Tidigare utfört underhåll, större poster

Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärmeanslutning	1990	
Lägenhetsnycklar byts	1995	
Tätskikt tak	2000	
Bredbandsinstallation	2001	
Uppgradering tv-nät	2008	
Installation el-mätning för lgh	2009	
Nybyggnation garage	2005,2009	
Miljöstugor byggs	2008-2009	
Garagefasader, garageportar	2009,2011	
Uppdatering bredband	2010	
Asfaltytor	2002-2012	
Fasad- och fönsterbyte	2003-2016	
Statuskontroll	2017	
Dörrbyten, Samf Anderstorp	2019	
Loftgångstrappor	2019	
Installationer, ventilation	2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	951 536
Marktytor	295 862
Garage och p-platser	868 543



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Söderlund	Ordförande	2022
Ulla Ek	Vice ordförande	2023
Britt-Inger Johansson	Ledamot	2022
Lars-Erik Westermark	Ledamot	2022
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	t o m 2021-06-30
Kim Löfstedt	Ledamot Riksbyggen	fr o m 2021-07-01

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Wikström	Suppleant	2023
Peter Strandberg	Suppleant	2022
Tony Lundmark	Suppleant, sekr	2023
Ann Steinwall	Suppl Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Ingrid Olofsson	Förtr.vald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Dahlberg	2022
Gunnar Renström	2022

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 249 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 257 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 3%.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 740 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt (13 781 kvm)

Resultat och ställning

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter, tkr	11 133	11 243	11 173	11 530	11 096	10 981	10 637
Resultat före fondförändringar, tkr	-444	-2 436	1 636	1 679	1 520	567	-1 506
Balansomslutning, tkr	40 926	41 355	42 031	40 848	40 680	40 403	34 083
Likviditet exkl låneoms, %	141	149	266	200	135	109	87
Soliditet %	-0,11	0,97	6,75	2,94	-0,79	-2,2	1,81
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	740	740	725	725	725	725	697
Driftskostnad exkl u-håll kr/kvm	495	442	460	467	461	431	429
Ränta, kr/kvm	33	34	37	40	45	65	63
Lån, kr/kvm	2 760	2 805	2 666	2 711	2 755	2 799	2 255
Genomsnittsränta, %	1,19	1,21	1,39	1,47	1,63	2,56	3

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Likviditet: Beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	473 205	0	0	0	2 362 416	-2 435 544
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 435 544	2 435 544
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 000 000	2 000 000	
Årets resultat						-444 184
Vid årets slut	473 205	0	0	0	-73 128	-444 184

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-73 128
Årets resultat	-444 184
Årets fondavsättning enligt budget	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 000 000
Summa	-517 312

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	-517 312

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 812 848	10 819 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	320 544	423 271
Summa rörelseintäkter		11 133 392	11 242 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 941 617	-11 057 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 017 086	-1 008 030
Personalkostnader	Not 6	-73 838	-87 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 120 448	-1 020 448
Summa rörelsekostnader		-11 152 989	-13 173 922
Rörelseresultat		-19 597	-1 931 251
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	30 528	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	889	403
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-456 004	-504 696
Summa finansiella poster		-424 587	-504 293
Resultat efter finansiella poster		-444 184	-2 435 544
Årets resultat		-444 184	-2 435 544

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 627 693	32 631 292
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 916 849	33 698
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	4 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		35 544 542	36 664 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	318 000	318 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		318 000	318 000
Summa anläggningstillgångar		35 862 542	36 982 990
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	5 907	6 263
Övriga fordringar	Not 16	1 830	1 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 075 028	835 292
Summa kortfristiga fordringar		1 082 765	843 357
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 980 990	3 528 883
Summa kassa och bank		3 980 990	3 528 883
Summa omsättningstillgångar		5 063 755	4 372 240
Summa tillgångar		40 926 297	41 355 230

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	473 205	473 205	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	473 205	473 205	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-73 128	2 362 416	
Årets resultat	-444 184	-2 435 544	
Summa fritt eget kapital	-517 312	-73 128	
Summa eget kapital	-44 107	400 077	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	29 677 032	38 029 542
Summa långfristiga skulder		29 677 032	38 029 542
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 352 498	638 300
Leverantörsskulder	Not 20	417 796	344 794
Skatteskulder	Not 21	46 807	64 856
Övriga skulder	Not 22	980 796	964 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 495 474	913 181
Summa kortfristiga skulder		11 293 371	2 925 610
Summa eget kapital och skulder		40 926 297	41 355 230

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	20-75
Standardförbättringar	Linjär	40-50
Installationer	Linjär	5-15, 40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 191 804	10 191 804
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-118 965	-118 965
Hyror, garage	225 593	225 987
Hyror, p-platser	118 031	116 206
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 013	-3 150
Elavgifter	398 399	407 718
Summa nettoomsättning	10 812 848	10 819 400

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Internetavgifter	196 740	214 189
Övriga avgifter	5 960	6 560
Överlåtelse och pantar	43 733	42 458
Inkassointäkter	180	4 161
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-3
Andrahandsuthyrningar	73 948	56 033
Försäkringsersättningar	0	99 873
Summa övriga rörelseintäkter	320 544	423 271

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 115 941	-4 954 442
Reparationer	-808 585	-875 214
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-295 888	-269 060
Försäkringspremier	-183 071	-160 502
IT-kostnader	-224 161	-224 168
Återbäring från Riksbyggen	12 300	0
Bevakningskostnader	-19 614	-19 395
Snö- och halkbekämpning	-241 052	-13 226
Förbrukningsinventarier	-834	0
Fastighetsel	-417 884	-338 818
Inre skötsel	-89 641	-90 967
Drift Samfällighetsföreningen Anderstorp	-4 557 246	-4 111 826
Summa driftskostnader	-8 941 617	-11 057 618

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-873 576	-849 651
Bilplatshyror under parkeringsbygge	-3 550	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 500	-12 825
Övriga förvaltningskostnader	-51 827	-45 526
Inkassokostnader	-3 155	-6 975
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 169	-37 045
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-158
Medlems- och föreningsavgifter	-8 904	-17 808
Konsultarvoden	0	-22 488
Bankkostnader	-1 685	-2 275
Övriga avgifter och påminnelseavgifter	-9 720	-13 280
Summa övriga externa kostnader	-1 017 086	-1 008 030

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-34 000
Sammanträdesarvoden	-25 250	-30 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 800	-8 400
Sociala kostnader	-11 788	-14 976
Summa personalkostnader	-73 838	-87 826

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-270 976	-270 976
Avskrivningar tillkommande utgifter	-732 624	-732 624
Avskrivning Installationer	-116 849	-16 849
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 120 448	-1 020 448

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	30 528	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	30 528	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	889	403
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	889	403

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-455 860	-468 930
Övriga räntekostnader	-144	-191
Övriga finansiella kostnader	0	-35 575
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-456 004	-504 696



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 300 499	18 300 499
Mark	1 170 225	1 170 225
Tillkommande utgifter	32 556 169	32 556 169
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 026 893	52 026 893
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 471 947	-6 200 971
Tillkommande utgifter	-12 923 655	-12 191 031
	-19 395 602	-18 392 002
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-270 976	-270 976
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-732 624	-732 624
	-1 003 600	-1 003 600
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 399 200	-19 395 602
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 627 693	32 631 292
Varav		
Byggnader	11 557 577	11 828 553
Mark	1 170 225	1 170 225
Tillkommande utgifter	18 899 891	19 632 514
Taxeringsvärden		
Bostäder	77 481 000	73 904 000
Lokaler	1 268 000	1 170 225
Totalt taxeringsvärde	78 749 000	75 172 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 506 000</i>	<i>58 625 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 243 000</i>	<i>16 547 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	63 369	63 369
Installationer	2 798 240	2 798 240
	2 861 609	2 861 609
Årets anskaffningar		
Installationer	4 000 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 861 609	2 861 609
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-63 369	-63 369
Installationer	-2 764 542	-2 747 693
	2 827 911	-2 811 062
Årets avskrivningar		
Installationer	-116 849	-16 849
	-116 849	-16 849
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-63 369	-63 369
Installationer	-2 881 391	-2 764 542
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 944 760	-2 827 911
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 916 849	33 698
Varav		
Installationer	3 916 849	33 698

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets slut	0	4 000 000

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	318 000	318 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	318 000	318 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 790	6 146
Kundfordringar	117	117
Osäkra hyres- och kundfordringar	134 297	134 297
Nedskrivning av kundfordringar	-134 297	-134 297
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 907	6 263

Not 16 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 830	1 802
Summa övriga fordringar	1 830	1 802

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	186 707	186 411
Förutbetalda driftkostnader	8 539	7 234
Förutbetalt förvaltningsarvode	256 278	0
Förutbetald elavgift	121 878	145 841
Förutbetald IT-avgift	18 680	18 680
Förutbetalt Samf Anderstorp	0	237 327
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, jan Samf A-torp	482 946	239 799
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 075 028	835 292

Not 18 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	600 554	600 554
Transaktionskonto	3 380 436	2 928 329
Summa kassa och bank	3 980 990	3 528 883



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	38 029 530	38 667 842
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 352 498	-638 300
Långfristig skuld vid årets slut	29 677 032	38 029 542

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,60%	(0,66 t 2023)2022-01-30	1 257 320,00	0,00	20 640,00	1 236 680,00
STADSHYPOTEK	1,08%	(0,66 t 2023)2022-01-30	1 810 000,00	0,00	40 000,00	1 770 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2022-04-30	2 735 000,00	0,00	60 000,00	2 675 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-06-01	2 247 786,00	0,00	47 320,00	2 200 466,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2023-03-30	3 060 395,00	0,00	62 140,00	2 998 255,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2023-03-30	3 650 206,00	0,00	85 888,00	3 564 318,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2024-03-01	1 993 004,00	0,00	40 468,00	1 952 536,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2024-03-30	1 418 400,00	0,00	28 800,00	1 389 600,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-09-01	1 445 475,00	0,00	23 924,00	1 421 551,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-09-30	2 500 000,00	0,00	50 000,00	2 450 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-01-30	3 831 650,00	0,00	77 800,00	3 753 850,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-01-30	4 990 606,00	0,00	101 332,00	4 889 274,00
SWEDBANK	1,24%	2026-10-23	7 728 000,00	0,00	0,00	7 728 000,00
Summa			38 667 842,00	0,00	638 312,00	38 029 530,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 Stadshypoteklån om 7 882 146 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 20 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	1 376 300	1 223 460
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-958 504	-878 666
Summa leverantörsskulder	417 796	344 794

Not 21 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	46 807	64 856
Summa skatteskulder	46 807	64 856

Not 22 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	991 490	956 585
Skuld för moms	-10 723	0
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	90	7 894
Summa övriga skulder	980 796	964 479

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	73 315	48 769
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 668
Upplupna revisionsarvoden	16 000	13 000
Skuld till Samf Anderstorp	483 069	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	923 090	845 744
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 495 474	913 181

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 706 700	40 706 700

Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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


Styrelsens underskrifter

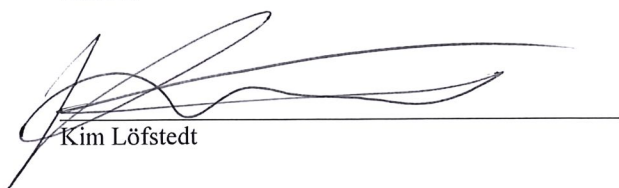
Skellefteå 2022-02-23
Ort och datum


Erik Söderlund

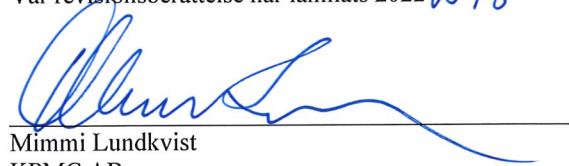

Lars-Erik Westermark


Ulla Ek


Britt-Inger Johansson


Kim Löfstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-18


Mimmi Lundkvist
KPMG AB
Auktoriserad revisor


Ingrid Olofsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skellefteåhus nr 15 för år 2021.

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 2021 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 revisorssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 RBF Skellefteåhus nr 15 för år 2021 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. 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 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 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 överträdelse 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

2022-03-18

KPMG AB



Mimmi Lundkvist
Auktoriserad revisor



Ingrid Olofsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skellefteåhus 15

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

