

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Skellefteåhus 2  
Org nr: 794700-2023



*Styrelsen i  
RIKSBYGGENS BRF Skellefteåhus nr 2  
INBJUDER TILL*

# ***ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA***



***Tid: Onsdag 12 april 2023, kl 17.00***

***Plats: Föreningslokalen i källaren Åsgatan 33***

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

***Föreningen bjuder på smörgåstårta!***

***Välkomna!***

## Dagordning ordinarie föreningsstämma 2023-04-12

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Noter .....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 3 700 000 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-12-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-04.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 60% till 89%.

I resultatet ingår avskrivningar med 252 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 364 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hägglund 27 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944-45. Fastigheternas adress är Åsgatan 31-35 i Skellefteå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
15	39	6	60

### Dessutom tillkommer

Lokaler/förråd	P-platser
21	55

Total bostadsarea 3 351 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea 249 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	37 566 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 437 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,96 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 361 tkr och planerat underhåll för 50 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.

2023 års budgeterade avsättning uppgår till 372 tkr (111 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Obligatorisk ventilationskontroll	49 500

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>
Lars Ulfsparre	Ordförande	2024
Sofi Pettersson	Ledamot	2023
Elise Paavola	Ledamot	2024
Johan Boström	Ledamot	2024
Christina Lundmark	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göte Sundqvist	Suppleant	2023
Ralph Hedlund	Suppleant	2023
Per Öhrlund	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Jim Vallgren	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jim Vallgren	2023

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året åtgärdat fastsättning av fasadskivor och påbörjat laddstolpsinvestering.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 60 bostadsrätter placerade (föregående år 60 st).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 547	2 511	2 418	2 356	2 317
Resultat efter finansiella poster	112	-604	-11	-820	288
Soliditet %	12	11	16	16	22
Likviditet %	89	60	118	164	301

**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 i procent av balansomslutningen.

**Likviditet:** beräknas genom att jämföra omsättningstillgångar med 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	60 385	0	0	337 005	1 282 772	-604 494
Disposition enl. årsstämmobeslut					-604 494	604 494
Reservering underhållsfond				372 000	-372 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-49 500	49 500	
Årets resultat						111 656
Vid årets slut	60 385	0	0	659 505	355 778	111 656

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	678 278
Årets resultat	111 656
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-372 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 500
<b>Summa</b>	<b>467 434</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>467 434</b>

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	2 547 172	2 511 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	218 363	217 209
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 765 535</b>	<b>2 728 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 909 411	-2 577 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-379 702	-378 291
Personalkostnader	Not 6	-50 993	-29 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-252 448	-255 239
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 592 554</b>	<b>-3 240 939</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>172 980</b>	<b>-512 274</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 350	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-72 314	-100 888
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 324</b>	<b>-92 220</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>111 656</b>	<b>-604 494</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>111 656</b>	<b>-604 494</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	8 980 105	9 229 638
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	2 915
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	13 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 993 605</b>	<b>9 232 553</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	90 000	90 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 083 605</b>	<b>9 322 553</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	300	3 558
Övriga fordringar	Not 16	54 756	56 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	185 891	206 153
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>240 947</b>	<b>266 563</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	498 854	226 777
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>498 854</b>	<b>226 777</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>739 801</b>	<b>493 340</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 823 406</b>	<b>9 815 893</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	60 385	60 385	
Fond för yttre underhåll	659 505	337 005	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>719 890</b>	<b>397 390</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	355 778	1 282 772	
Årets resultat	111 656	-604 494	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>467 434</b>	<b>678 278</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 187 324</b>	<b>1 075 668</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 803 275	7 920 007
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 803 275</b>	<b>7 920 007</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	116 732	116 732
Leverantörsskulder	Not 20	153 364	153 126
Skatteskulder	Not 21	3 940	10 126
Övriga skulder	Not 22	187 552	177 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	371 219	362 988
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>832 807</b>	<b>820 218</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 823 406</b>	<b>9 815 893</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	5-20
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 026 241	1 991 772
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-14 203	-14 203
Hyror, lokaler	24 432	22 212
Hyror, p-platser	63 600	63 813
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 412	-8 968
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 050	-6 138
Bränsleavgifter, bostäder	305 557	306 371
Elavgifter	155 006	156 598
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 547 172</b>	<b>2 511 456</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	172 560	173 040
Övriga ersättningar	27 899	22 822
Övriga rörelseintäkter	17 904	20 856
Försäkringsersättningar	0	491
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>218 363</b>	<b>217 209</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-49 500	-860 339
Reparationer	-360 793	-142 409
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 800	-91 370
Försäkringspremier	-62 482	-62 374
Kabel- och digital-TV	-65 745	-63 864
Återbäring från Riksbyggen	2 800	2 200
Obligatoriska besiktningar	-868	0
Snö- och halkbekämpning	-43 463	-125 181
Förbrukningsinventarier	-5 958	-8 985
Vatten	-222 570	-209 859
Fastighetsel	-155 697	-139 100
Uppvärmning	-415 587	-438 686
Sophantering och återvinning	-126 324	-122 779
Förvaltningsarvode drift	-308 425	-314 912
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 909 411</b>	<b>-2 577 658</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-204 664	-200 210
IT-kostnader	-119 053	-119 017
Arvode, yrkesrevisorer	-15 410	-14 650
Övriga förvaltningskostnader	-14 837	-13 213
Kreditupplysningar	-489	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 279	-27 132
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Bankkostnader	-2 450	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-379 702</b>	<b>-378 291</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-12 432	-420
Styrelsearvoden	-15 000	-13 000
Sammanträdesarvoden	-12 600	-7 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 900	-2 900
Sociala kostnader	-8 061	-6 232
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-50 993</b>	<b>-29 752</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-191 117	-191 117
Avskrivning Markanläggningar	-43 452	-43 452
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 964	-14 964
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 915	-5 706
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-252 448</b>	<b>-255 239</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 640	8 640
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 640</b>	<b>8 640</b>

5



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 210	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	28
Övriga ränteintäkter	56	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 350</b>	<b>28</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-72 314	-100 888
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-72 314</b>	<b>-100 888</b>

U

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	12 532 054	12 532 054
Mark	55 800	55 800
Tillkommande utgifter	1 225 253	1 225 253
Markanläggning	1 138 297	1 138 297
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 951 404</b>	<b>14 951 404</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 310 997	-4 119 880
Tillkommande utgifter	-851 158	-836 194
Markanläggningar	-559 611	-516 159
	<b>-5 721 766</b>	<b>-5 472 233</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-191 117	-191 117
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 964	-14 964
Årets avskrivning markanläggningar	-43 452	-43 453
	<b>-249 533</b>	<b>-249 534</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 971 299</b>	<b>-5 721 766</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 980 105</b>	<b>9 229 638</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	8 029 940	8 221 057
Mark	55 800	55 800
Tillkommande utgifter	359 131	374 095
Markanläggningar	535 234	578 686
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	37 200 000	29 000 000
Lokaler	366 000	437 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>37 566 000</b>	<b>29 437 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>28 094 000</i>	<i>22 084 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 472 000</i>	<i>7 353 000</i>

5

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	86 830	86 830
Installationer	225 106	225 106
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>311 936</b>	<b>311 936</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-83 915	-78 209
Installationer	-225 106	-225 106
	<b>-309 021</b>	<b>-303 315</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2 915	-5 706
Installationer	0	0
	<b>-2 915</b>	<b>-5 706</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-86 830	-83 915
Installationer	-225 106	-225 106
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-311 936</b>	<b>-309 021</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 915</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	2 915
Installationer	0	0

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>	0	0
	13 500	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 500</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	90 000	90 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	100	3 558
Kundfordringar	200	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>300</b>	<b>3 558</b>

2

**Not 16 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	54 756	55 166
Momsfordringar	0	1 686
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>54 756</b>	<b>56 852</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 099	62 482
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 166	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 112	16 434
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 684	39 684
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 830	87 553
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>185 891</b>	<b>206 153</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	498 854	226 777
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>498 854</b>	<b>226 777</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	7 920 007	8 036 739
Avgår kortfristig del	-116 732	-116 732
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 803 275</b>	<b>7 920 007</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2023-04-19	333 002,00	0,00	8 652,00	324 350,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2023-06-30	1 724 950,35	0,00	41 068,00	1 683 882,35
STADSHYPOTEK	0,78%	2024-09-01	2 980 996,00	0,00	32 848,00	2 948 148,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-06-01	2 997 791,00	0,00	34 164,00	2 963 627,00
<b>Summa</b>			<b>8 036 739,35</b>	<b>0,00</b>	<b>116 732,00</b>	<b>7 920 007,35</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 116 732 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 116 732 kr årligen

Föreningen har valt att redovisa lånen som förfaller 2023-04-19 och 2023-06-30 som långfristigt då föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

G

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	153 364	153 126
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>153 364</b>	<b>153 126</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	3 940	10 126
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 940</b>	<b>10 126</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	187 552	177 246
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>187 552</b>	<b>177 246</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	10 724	10 079
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 893	6 509
Upplupna elkostnader	26 604	18 671
Upplupna värmekostnader	55 991	58 097
Upplupna kostnader för renhållning	4 190	0
Upplupna revisionsarvoden	14 935	14 025
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 581	36 317
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 301	219 291
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>371 219</b>	<b>362 988</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 479 000	11 479 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2023-02-27  
Ort och datum

  
Lars Ulfsparré

  
Johan Boström


  
Christina Lundmark

  
Göte Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/3 2023

KPMG AB

  
Gunnar Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Jim Vallgren  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skellefteåhus nr 2, org. nr 794700-2023

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skellefteåhus nr 2 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 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 Brf Skellefteåhus nr 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 provar 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 14/3 2023

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor



Jim Vallgren

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, fastighetservice 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Skellefteåhus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Skellefteåhus 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

