

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Sundshusen  
Org nr: 716465-4282



W

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



CR EA R. K. W

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sundshusen har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 till 2023-08-31

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 16 479 849 kr.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade drift- och räntekostnader. Efter antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 499 % till 37 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 359 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sundsgården 2 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Lulsundsgatan 46-50 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Provinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
2 rum och kokvrå	6
3 rum och kök	24

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	4
Antal garage	35

Total tomtarea 6 919 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 552 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 16 m<sup>2</sup>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CR" and a stylized "R. X".

Årets taxeringsvärde 68 200 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 68 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Teknisk status

**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 85 tkr och planerat underhåll för 103 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 606 tkr.

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

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	103 tkr

CR TA R.M. new

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>
Rolf Niva	Ordförande	2024
Carsten Ryytty	Ledamot	2025
Gunnar Andersson	Ledamot	2024
Thomas Norman	Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Axelsson	Suppleant	2024
Kjell Nejsäter	Suppleant	2024
Maritha Nordström	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
Thomas Johansson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dan Ekblom	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lisa Nilsson	2023
Per Nilsson (sammankallande)	2023

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

### Medlemsinformation

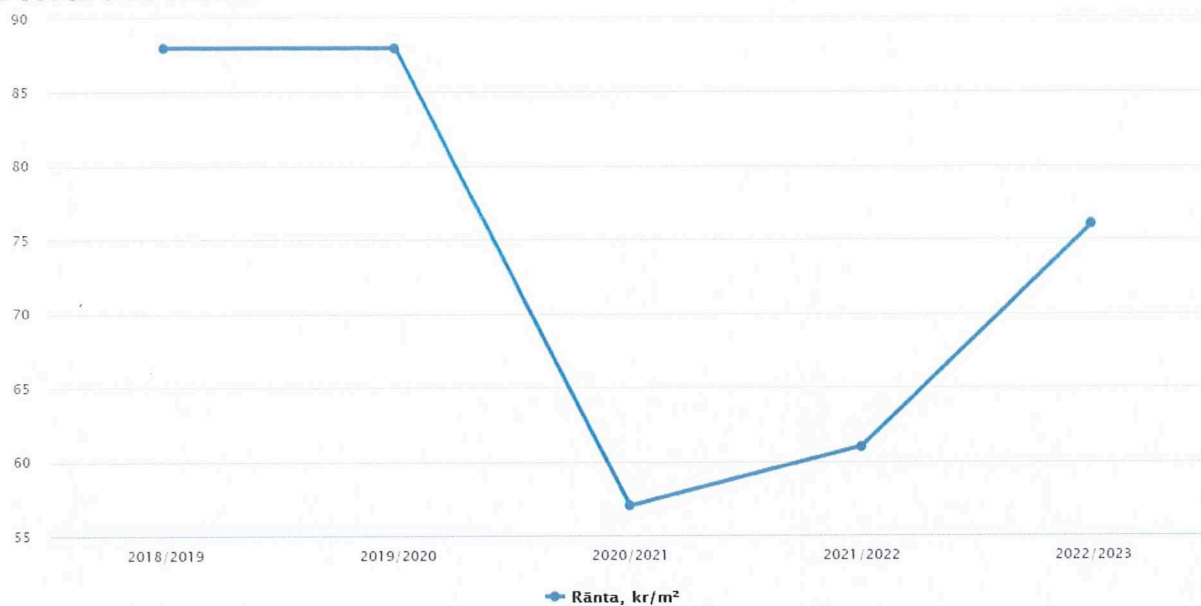
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 1 %.  
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.  
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 821 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.).

CR GA R.N W

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 336	3 324	3 061	3 639	3 923
Resultat efter finansiella poster	806	1 030	795	1 268	867
Soliditet %	45	43	41	38	36
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	564	499	413	335	382
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	37	499	413	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	821	818	740	984	984
Ränta, kr/m²	76	61	57	88	88
Lån, kr/m²	7 110	7 202	7 543	8 229	8 229

**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.

CR AD R.H. ned

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 405 008	8 781 967	5 897 761	1 030 006
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 030 006	-1 030 006
Reservering underhållsfond		1 606 000	-1 606 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-102 996	102 996	
Årets resultat				806 419
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 405 008</b>	<b>10 284 971</b>	<b>5 424 763</b>	<b>806 419</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 927 766
Årets resultat	806 419
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 606 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 996
<b>Summa</b>	<b>6 231 180</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 6 231 180

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

CR  R.M. 

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 335 756	3 323 979
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 175	70 494
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 538 931</b>	<b>3 394 473</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 797 983	-1 543 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 273	-58 962
Personalkostnader	Not 6	-58 804	-61 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-552 385	-552 385
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 497 446</b>	<b>-2 216 357</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 041 486</b>	<b>1 178 116</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 080	53 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 037	13 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-272 184	-215 215
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-235 067</b>	<b>-148 111</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>806 419</b>	<b>1 030 006</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>806 419</b>	<b>1 030 006</b>

CR GA R.N W



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	41 056 329	41 608 714
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	12 925	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 069 254</b>	<b>41 608 714</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	630 662	639 924
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>630 662</b>	<b>639 924</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 699 915</b>	<b>42 248 638</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-188	-128
Övriga fordringar	Not 16	144 669	118 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	78 227	74 257
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>222 708</b>	<b>192 908</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	4 814 936	3 858 047
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 814 936</b>	<b>3 858 047</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 037 645</b>	<b>4 050 955</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>46 737 560</b>	<b>46 299 593</b>

CR  P.H. 

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 405 008	4 405 008
Fond för yttre underhåll		10 284 971	8 781 967
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 689 979</b>	<b>13 186 975</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 424 762	5 897 761
Årets resultat		806 419	1 030 006
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 231 180</b>	<b>6 927 766</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 921 160</b>	<b>20 114 741</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 236 305	25 373 460
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 236 305</b>	<b>25 373 460</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 017 155	209 804
Leverantörsskulder	Not 20	95 633	138 064
Skatteskulder	Not 21	0	-8 064
Övriga skulder	Not 22	2 699	5 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	464 608	466 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 580 095</b>	<b>811 392</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>46 737 560</b>	<b>46 299 593</b>

CR GA RIX

# 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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

CR GA RCH

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 915 660	2 906 183
Hyror, lokaler	1 920	1 920
Hyror, p-platser	123 750	128 040
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 920	-1 920
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-2 840
Bränsleavgifter, bostäder	213 408	213 408
Elavgifter	82 938	79 188
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 335 756</b>	<b>3 323 979</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	44 520	44 520
Övriga ersättningar	32 391	14 835
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-7
Övriga rörelseintäkter	720	11 146
Försäkringsersättningar	125 553	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>203 175</b>	<b>70 494</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-102 996	-49 482
Reparationer	-84 847	-94 023
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 026	-82 026
Försäkringspremier	-45 228	-41 791
Kabel- och digital-TV	-47 440	-44 115
Återbäring från Riksbyggen	4 700	5 500
Serviceavtal	-11 525	-5 524
Obligatoriska besiktningar	-24 605	-13 446
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 798	-4 825
Snö- och halkbekämpning	-61 066	-48 565
Statuskontroll	-3 938	-9 000
Förbrukningsinventarier	-75 273	-16 166
Vatten	-172 283	-147 436
Fastighetsel	-204 988	-149 261
Uppvärmning	-279 378	-274 840
Sophantering och återvinning	-85 249	-73 346
Förvaltningsarvode drift	-507 043	-494 987
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 797 983</b>	<b>-1 543 333</b>

CR  R.N. 

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-35 238	-15 426
Kreditupplysningar	-14	-244
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 304	-14 840
Telefon och porto	-4 303	-1 780
Medlems- och föreningsavgifter	-5 400	-5 400
Bankkostnader	-2 890	-2 460
Övriga externa kostnader	-12 125	-3 813
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-88 273</b>	<b>-58 962</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-37 500	-52 500
Sammanträdesarvoden	-13 600	-1 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 600	-1 400
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 000
Övriga personalkostnader	-5 000	0
Sociala kostnader	2 896	-4 577
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58 804</b>	<b>-61 677</b>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-552 385	-552 385
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-552 385</b>	<b>-552 385</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 080	53 184
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 080</b>	<b>53 184</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 438	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	125	57
Övriga ränteintäkter	20 473	13 863
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 037</b>	<b>13 921</b>

CR OA RH sei

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-272 184	-215 215
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-272 184</b>	<b>-215 215</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	48 379 760	48 379 760
Mark	2 376 080	2 376 080
Avgår erhållet investeringsbidrag	-1 623 900	-1 623 900
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>49 131 940</b>	<b>49 131 940</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 523 225	-6 970 840
	<b>-7 523 225</b>	<b>-6 970 840</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-552 385	-552 385
	<b>-552 385</b>	<b>-552 385</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-8 075 610**      **-7 523 225****Restvärde enligt plan vid årets slut****41 056 329**      **41 608 714****Varav**

Byggnader	38 680 249	39 232 634
Mark	2 376 080	2 376 080

**Taxeringsvärden**

Bostäder	68 200 000	68 200 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde****68 200 000**      **68 200 000**

varav byggnader      47 000 000      47 000 000

varav mark      21 200 000      21 200 000

CR CA P.H. Per

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

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	42 989	42 989
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>42 989</b>	<b>42 989</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-42 989	-42 989
	<b>-42 989</b>	<b>-42 989</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-42 989	-42 989
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-42 989</b>	<b>-42 989</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation**

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	0	0
Anskaffning under året	12 925	0
<b>Summa vid årets slut</b>	<b>12 925</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	554 000	554 000
Fjärrvärmelån Luleå Energi Riksbyggen	76 662	85 924
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>630 662</b>	<b>639 924</b>

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

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-188	-128
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-188</b>	<b>-128</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	8 064	0
Skattekonto	136 605	118 779
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>144 669</b>	<b>118 779</b>

CR A R-X W

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 646	13 937
Förutbetalda driftkostnader	0	2 006
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 874	37 435
Förutbetald vattenavgift	14 659	12 523
Förutbetald renhållning	4 527	4 527
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 521	3 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	129
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>78 227</b>	<b>74 257</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	6 398	10 641
Bankmedel	3 408 148	2 689 246
Transaktionskonto	1 400 391	1 158 160
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 814 936</b>	<b>3 858 047</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	25 253 460	25 583 264
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 017 155	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-213 460	-209 804
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 236 305</b>	<b>25 373 460</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
RIKSBYGGEN	Sibor 30 dagar+ 0,6%		3 180 000,00	0,00	120 000,00	3 060 000,00
NORDEA	0,72%	2024-04-17	12 874 271,00	0,00	93 460,00	12 780 811,00
NORDEA	0,90%	2024-12-18	9 528 993,00	0,00	116 344,00	9 412 649,00
<b>Summa</b>			<b>25 583 264,00</b>	<b>0,00</b>	<b>329 804,00</b>	<b>25 253 460,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 329 804 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 319 216 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	95 633	138 064
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>95 633</b>	<b>138 064</b>

CR GA R.KI H



**Not 21 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	82 026
Debiterad preliminärskatt	0	-90 090
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>-8 064</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	2 699	5 182
Clearing	0	200
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 699</b>	<b>5 382</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	7 555	17 940
Upplupna räntekostnader	30 257	30 041
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 780
Upplupna elkostnader	16 830	11 094
Upplupna värmekostnader	9 644	9 537
Upplupna kostnader för renhållning	2 049	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	48 600	57 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 400	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	329 273	316 715
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>464 608</b>	<b>466 206</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	48 063 000	48 063 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

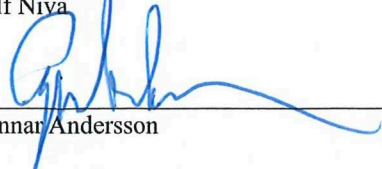
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

CR GA RKL Kev

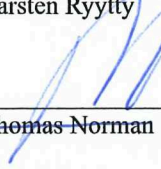
Styrelsens underskrifter

Luleå den 30/11-23  
Ort och datum

  
Rolf Niva


  
Gunnar Andersson

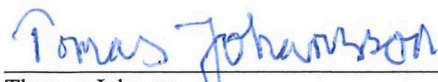
  
Carsten Ryytty

 marittha Nordström  
Thomas Norman

Vår revisionsberättelse har lämnats

4 december 2023

  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

  
Thomas Johansson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sundshusen, org. nr 716465-4282

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sundshusen för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31. 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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 utlyser, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sundshusen för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

4 december 2023

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Thomas Johansson  
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.

CR AA RUF

---

# 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.

CR GA R.N

### 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 21,4 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 planliga 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.

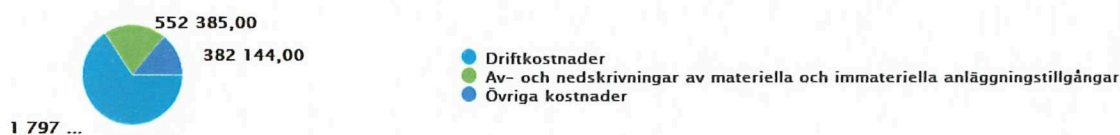
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

CR GA P.N



# Nyckeltal

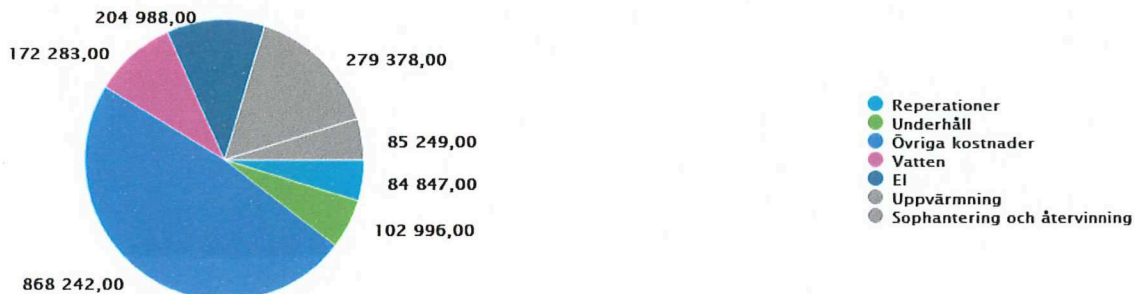
Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	1 797 983	1 543 333
Övriga externa kostnader	88 273	58 962
Personalkostnader	58 804	61 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	552 385	552 385
Finansiella poster	235 067	148 111
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 732 513</b>	<b>2 364 468</b>



CR RA R.N

## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	460 735	449 227
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 763	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	2 806
Rabatt/återbäring från RB	-4 700	-5 500
Serviceavtal	11 525	5 524
Inre skötsel/städ grund	44 545	42 954
Obligatoriska besiktningkostnader	0	6 750
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	19 406	0
Hissbesiktning	5 199	6 696
Statuskontroll	3 938	9 000
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 798	4 825
Snö- och halkbekämpning	61 066	48 565
Rep utgift mtrl inköp bostäder	3 747	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	5 419	0
Rep bostäder utg för köpta tj	21 689	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 813	8 379
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6 267	6 940
Rep installationer utg för köpta tj	1 930	12 883
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 338	6 850
Rep install utg för köpta tj Värme	4 800	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	9 631	13 491
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 406	0
Rep huskropp utg för köpta tj	1 345	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 226	0
Övriga Reparationer	1 375	5 763
Vattenskador	9 863	39 718
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	102 996	49 482
Fastighetsel	204 988	149 261
Fjärrvärme	279 378	274 840
Vatten	172 283	147 436
Sophämtning	85 249	73 346
Fastighetsförsäkring	45 228	41 791
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	47 440	44 115
Fastighetsskatt	82 026	82 026
Förbrukningsinventarier	70 508	4 782
Förbrukningsmaterial	4 765	11 384
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 797 983</b>	<b>1 543 333</b>



CR GA RN

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
BOA	3 552 kr/kvm	3 552 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	13	12
Fastighetsel	58	42
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	23	23
Fjärrvärme	79	77
Förbrukningsinventarier	20	1
Förbrukningsmaterial	1	3
Hissbesiktning	1	2
Inre skötsel/städ grund	13	12
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	5	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	2
Rabatt/återbäring från RB	-1	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	6	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	2
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	4
Rep utgift mtrl inköp bostäder	1	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	2	0
Serviceavtal	3	2
Snö- och halkbekämpning	17	14
Sophämtning	24	21
Statuskontroll	1	3
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	1
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	29	14
Vatten	49	42
Vattenskador	3	11
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	130	126
Övriga Reparationer	0	2
Övriga utgifter för köpta tjänster	4	1
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>506,19</b>	<b>434,50</b>

CR  RN

---

# RBF Sundshusen

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



CR  R.N.