
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Luleåhus nr 15
Org nr: 797000-1991

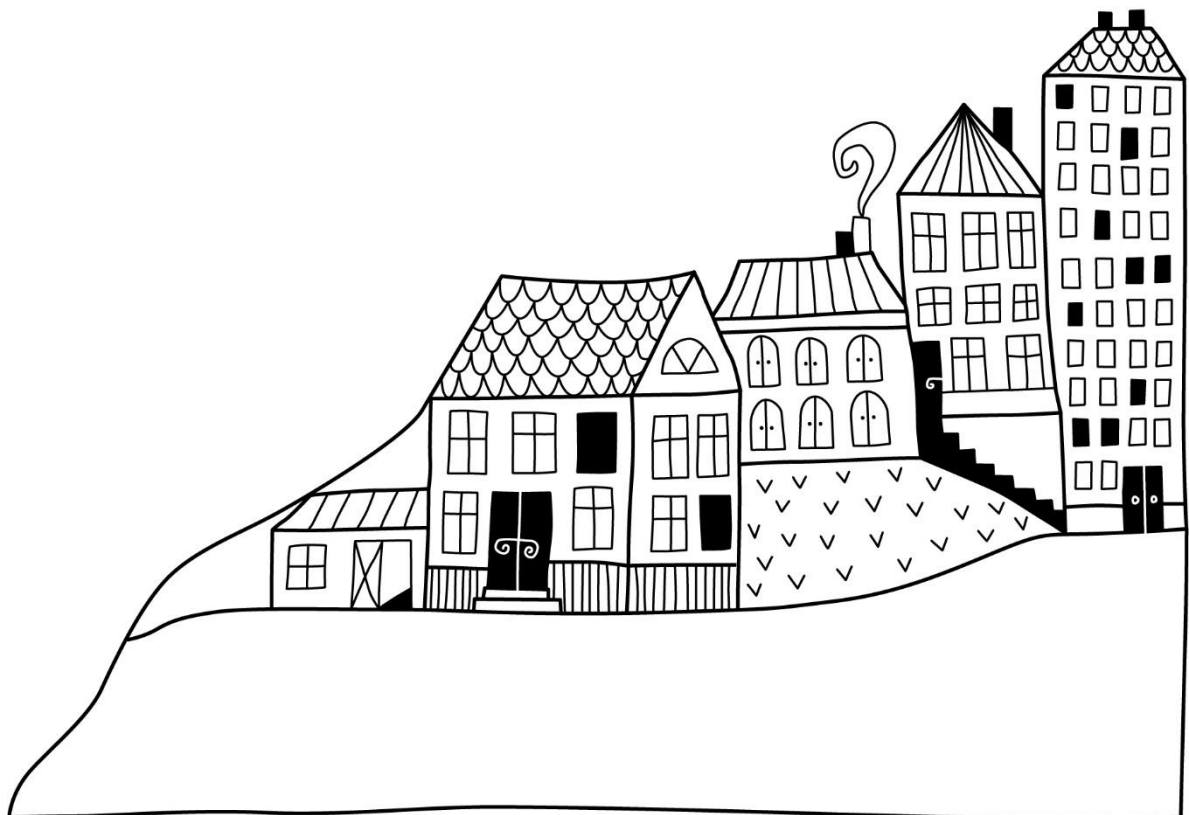


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 säte är Luleå.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för underhåll och reparationer.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 468 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +50 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mörten 3 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 5 st lokaler. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheternas adress är Timmermansgatan 9 och 11, Skomakargatan 10-12 och 14 samt Stationsgatan 49 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	26	14	8	2	0	50
Antal lokaler: 5		Antal garage: 35				

Total tomtarea:	3 476 m ²
Total bostadsarea:	3 726 m ²
Total lokalarea:	457 m ²

Årets taxeringsvärde	63 559 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 146 000 kr

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.

Föreningen är delaktig i samfälligheten Mörten tillsammans med Brf Rudan och Diös AB. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar infart till parkeringshus inom området.

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 338 och planerat underhåll för 1 067. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingemar Johansson	Ordförande	2020
Åke Karlberg	Vice ordförande	2021
Åge Kristensen	Ledamot	2021
Bengt-Ola Niemi	Ledamot	2020
Marie-Louise Björnström	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Hedlund	Suppleant	2020
Stellan Marklund	Suppleant	2021
Kristoffer Lahti	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Anders Lundqvist	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Johan Landström

Valberedning

Jan-Erik Eriksson
Åke Videnrot

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 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning*	3 969	3 808	3 721	3 637	3 553	3 530
Resultat efter finansiella poster	-417	776	729	204	335	454
Soliditet	19%	19%	18%	15%	21%	21%
Likviditet	193%	251%	187%	324%	442%	438%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	810	785	762	740	718	710
Lån, kr/m ²	8 951	9 080	9 215	9 952	6 466	6 541

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital				
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 227 995	4 715 118	527 117	776 287
Disposition enl. årsstämmobeslut			776 287	-776 287
Reservering underhållsfond		1 075 000	-1 075 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 067 258	1 067 258	
Årets resultat				-417 271
Vid årets slut	3 227 995	4 722 860	1 295 663	-417 271

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 303 404
Årets resultat	-417 271
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 075 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 067 258
Summa	878 392

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **878 392**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 969 167	3 808 145
Övriga rörelseintäkter	Not 3	371 848	34 498
Summa rörelseintäkter		4 341 015	3 842 643
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 384 680	-1 819 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 038	-164 587
Personalkostnader	Not 6	-144 043	-57 437
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-467 541	-465 855
Summa rörelsekostnader		-4 213 302	-2 506 951
Rörelseresultat		127 713	1 335 691
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 200	7 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 898	4 359
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-556 081	-570 963
Summa finansiella poster		-544 984	-559 404
Resultat efter finansiella poster		-417 271	776 287
Årets resultat		-417 271	776 287

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 407 525	44 868 288
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	55 920	62 698
Summa materiella anläggningstillgångar		44 463 445	44 930 986
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	30 001	30 001
Andra långfristiga fordringar	Not 13	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 001	105 001
Summa anläggningstillgångar		44 568 446	45 035 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-539	0
Övriga fordringar	Not 15	80 676	65 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	181 723	179 167
Summa kortfristiga fordringar		261 860	244 465
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 096 002	2 500 286
Summa kassa och bank		2 096 002	2 500 286
Summa omsättningstillgångar		2 357 862	2 744 751
Summa tillgångar		46 926 308	47 780 737

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 227 995	3 227 995
Fond för yttre underhåll		4 722 859	4 715 118
Summa bundet eget kapital		7 950 854	7 943 113
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 295 663	527 117
Årets resultat		-417 271	776 287
Summa fritt eget kapital		878 392	1 303 404
Summa eget kapital		8 829 246	9 246 517
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 876 100	37 441 480
Summa långfristiga skulder		36 876 100	37 441 480
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	565 380	540 380
Leverantörsskulder	Not 19	34 000	97 477
Övriga skulder	Not 20	50 890	13 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	570 692	441 843
Summa kortfristiga skulder		1 220 963	1 092 741
Summa eget kapital och skulder		46 926 308	47 780 737

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
Standardförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 017 004	2 965 645
Hyror, lokaler	360 256	352 920
Hyror, garage	170 258	169 800
Hyror, övriga	0	6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 842	-3 200
Bränsleavgifter	300 832	191 872
Elavgifter	124 335	121 784
Debiterad fastighetsskatt-	3 324	3 324
Summa nettoomsättning	3 969 167	3 808 145

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	83 400	13 900
Övriga ersättningar	13 431	10 152
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Övriga rörelseintäkter	218 142	10 266
Försäkringsersättningar	56 879	0
Summa övriga rörelseintäkter	371 848	34 498

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Underhåll	-1 067 258	-107 836
Reparationer	-338 491	-155 377
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 440	-109 647
Försäkringspremier	-49 293	-43 392
Kabel- och digital-TV	-137 204	-67 085
Återbäring från Riksbyggen	7 100	5 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 873	-58 051
Serviceavtal	-27 300	-25 028
Obligatoriska besiktningar	-186 694	-110 570
Övriga utgifter, köpta tjänster	-24 412	0
Snö- och halkbekämpning	-92 641	-162 043
Förbrukningsinventarier	-29 101	-17 246
Vatten	-157 358	-140 377
Fastighetsel	-220 014	-214 145
Uppvärmning	-435 886	-161 238
Sophantering och återvinning	-100 648	-99 482
Förvaltningsarvode drift	-394 167	-353 053
Summa driftkostnader	-3 384 680	-1 819 072

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
IT-kostnader	-7 847	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 176	-8 365
Övriga förvaltningskostnader	-18 351	-4 466
Kreditupplysningar	-522	-222
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 475	-8 715
Telefon och porto	-26 165	-15 444
Medlems- och föreningsavgifter	-5 000	-5 000
Bankkostnader	-1 680	-3 820
Övriga externa kostnader	-136 822	-118 555
Summa övriga externa kostnader	-217 038	-164 587

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Styrelsearvoden	-79 000	-24 000
Sammanträdesarvoden	-31 600	-22 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-500
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Sociala kostnader	-31 943	-9 137
Summa personalkostnader	-144 043	-57 437

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-460 763	-460 771
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-5 084
Avskrivning Installationer	-6 778	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-467 541	-465 855

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 200	7 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 200	7 200

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-555 619	-570 842
Övriga räntekostnader	-462	-100
Övriga finansiella kostnader	0	-21
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-556 081	-570 963

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	36 280 657	36 280 657
Mark	15 289 910	15 289 910
Summa anskaffningsvärden	51 570 567	51 570 567

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 702 279	-6 241 508
Årets avskrivningar	-460 763	-460 771
Akkumulerade av skrivningar	- 7 163 042	-6 702 279

Restvärde enligt plan vid årets slut

44 407 525 **44 868 288**

Varav		
Byggnader	29 117 615	29 578 378
Mark	15 289 910	15 289 910

Taxeringsvärden

Byggnader	37 105 000	32 673 000
Mark	26 454 000	13 473 000
Totalt taxeringsvärde	63 559 000	46 146 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	113 266	45 484
Årets anskaffning	0	67 782
Summa anskaffningsvärden	113 266	113 266

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-50 568	-45 484
Årets avskrivning	-6 778	-5 084
Akkumulerade avskrivningar	-57 346	-50 568

Restvärde vid årets slut

55 920 **62 698**

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	30 000	30 000
Andra aktier och andelar	1	1
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	30 001	30 001

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-539	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-539	0

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	-9 723	3 070
Skattekonto	48 942	35 625
Momsfordringar	41 457	26 603
Summa övriga fordringar	80 676	65 298

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 598	2 761
Förutbetalda försäkringspremier	17 332	14 629
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 884	30 254
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 441	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 468	131 523
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 723	179 167

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	12 119	14 805
Bankmedel	1 137 084	1 133 024
Transaktionskonto	946 799	1 352 457
Summa kassa och bank	2 096 002	2 500 286

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	37 441 480	37 981 860
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-565 380	-540 380
Långfristig skuld vid årets slut	36 876 100	37 441 480

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,49%	2019-12-20	14 437 500,00	0,00	225 000,00	14 212 500,00
NORDEA	1,32%	2020-01-15	4 365 000,00	0,00	90 000,00	4 275 000,00
SWEDBANK	1,20%	2020-10-23	6 196 919,00	0,00	75 000,00	6 121 919,00
SWEDBANK	1,54%	2021-04-23	6 911 990,00	0,00	80 000,00	6 831 990,00
SWEDBANK	1,77%	2023-01-25	6 070 451,00	0,00	70 380,00	6 000 071,00
Summa			37 981 860,00	0,00	540 380,00	37 441 480,00

*Senast kända räntesatser

Av föreningens långfristiga skulder förfaller 34 614 580 kr till betalning senare än fem år.

Not 19 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	34 000	97 477
Summa leverantörskulder	34 000	97 477

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 504	12 644
Skuld för moms	15 364	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	397
Avräkning hyror och avgifter	1 504	0
Clearing	21 518	0
Summa övriga skulder	50 890	13 041

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	17 281	0
Upplupna räntekostnader	41 931	36 254
Upplupna elkostnader	14 763	16 733
Upplupna vattenavgifter	35 618	0
Upplupna värmekostnader	11 076	11 110
Upplupna kostnader för renhållning	20 828	0
Upplupna revisionsarvoden	9 000	0
Upplupna styrelsearvoden	55 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 986	50 685
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	323 210	327 061
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	570 693	441 843

Not Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	41 981 000	41 981 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ingemar Johansson

Åke Karlberg

Åge Kristensen

Bengt-Ola Niemi

Kristoffer Lahti

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Lundkvist
Föreningsvald revisor

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

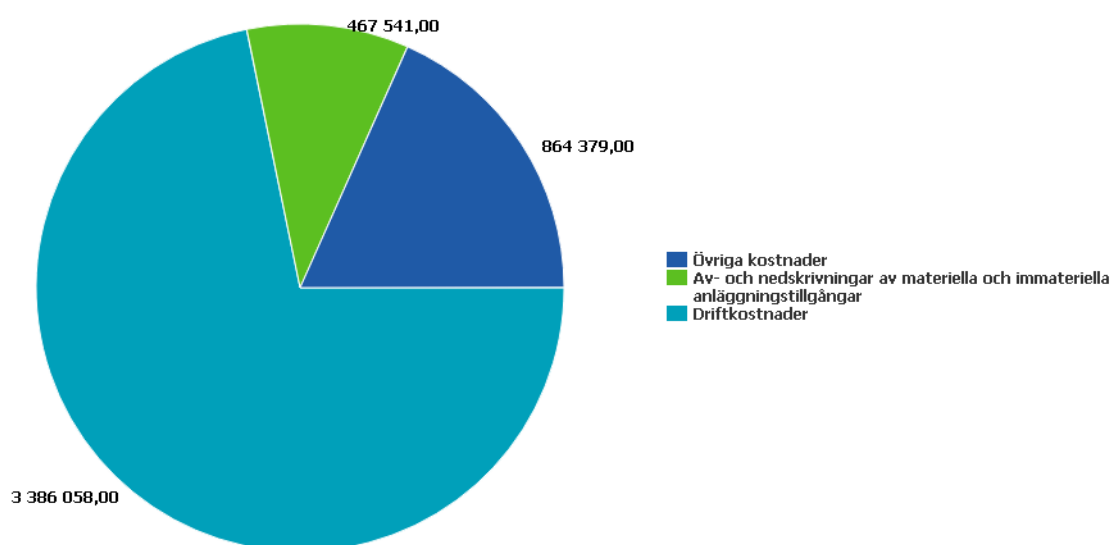
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

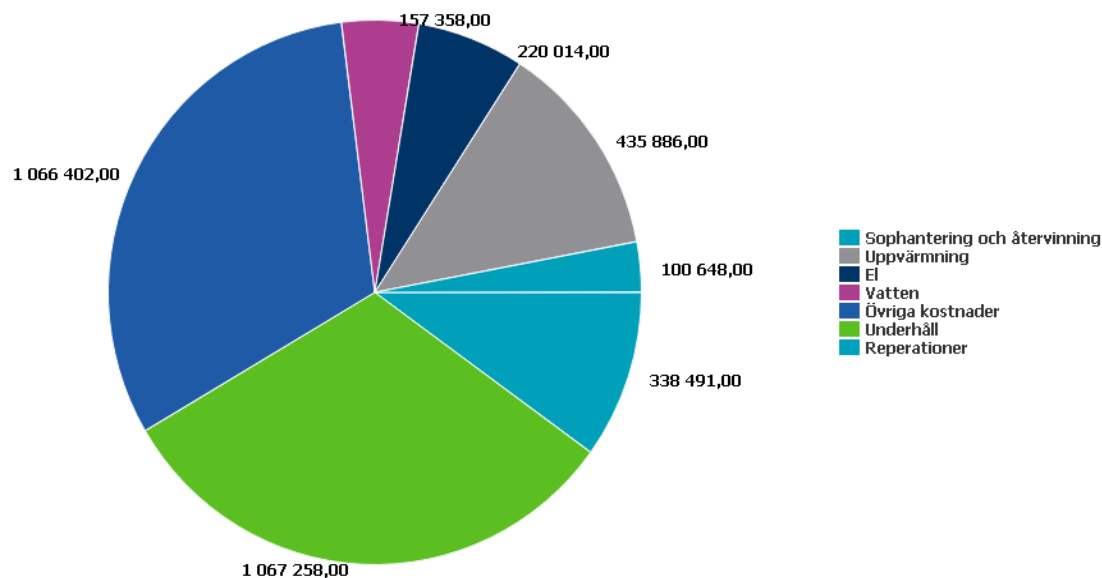
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 386 058	1 819 072
Övriga externa kostnader	175 352	164 587
Personalkostnader	144 043	57 437
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	467 541	465 855
Finansiella poster	544 984	559 404
Summa kostnader	4 717 978	3 066 356



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	393 474	353 053
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	693	0
Rabatt/återbäring från RB	-7 100	-5 500
Systematiskt brandskyddsarbete	8 873	58 051
Serviceavtal	27 300	25 028
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	184 860	106 422
Hissbesiktning	1 834	4 148
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 412	0
Snö- och halkbekämpning	92 641	162 043
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	7 388
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	43 909
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	30 180
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	43 625	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	25 183
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	37 745	785
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	17 966	0
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	7 954	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	7 002	33 094
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	2 069	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	14 031
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	2 349	0
Övriga Reparationer	33 034	808
Vattenskador	186 747	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	16 711
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	356 164	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	711 095	91 125
Fastighetsel	220 014	214 145
Fjärrvärme	435 886	161 238
Vatten	157 358	140 377
Sophämtning	100 648	99 482
Fastighetsförsäkring	49 293	43 392
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	137 204	67 085
Fastighetsskatt	123 817	109 647
Förbrukningsinventarier	5 708	0
Förbrukningsmaterial	23 393	17 246
Summa driftkostnader	3 386 058	1 819 072



RBF Luleåhus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Luleåhus nr 15 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

