

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Skellefteåhus 12
Org nr: 794700-1942



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	10
Balansräkning.....	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för RBF Skellefteåhus 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30*

Ordförande har ordet

Jag har haft förmånen att leda denna styrelse under många, många år. Tror att det började i mitten av 80-talet. Ja, jag har avsagt mig ordförandeskapet två gånger, men som gubben i lådan har jag hoppat upp ur lådan när det krisat, då på grund av flytt eller tragiska händelser.

Att driva en sådan här stor förening som ordförande innebär ett stort personligt och juridiskt ansvar och det är kanske orsaken att många drar sig för att ta på sig det ansvaret. Med anställda och nära 20 miljoner i omsättning är det som att driva ett mindre företag. Jag har nu meddelat valberedningen att jag inte vill fortsätta som ordförande efter detta årsmöte och jag hoppas att alla respekterar det.

Har ni tänkt på att vi har haft en fantastisk ekonomisk resa i vår förening. 2015 fram till kommande sommar 2019 ligger genomsnittliga kvadratmeterpriset fast på 578 kr trots tuffa reoveringar. Det är en kombination av låga räntor, bra förvaltning och förhoppningsvis kloka beslut i styrelsen som vi medlemmar kan tacka för det. Jag hoppas att styrelsen även i fortsättningen vågar ta ut svängarna, även om det kostar att vara först. Alltför många bostadsrättsföreningar väljer att förvalta, i stället för att utveckla.

Nu står Skellefteå som stad inför många intressanta utmaningar som etablering av en batterifabrik. Det ger Moröhöjden Brf 12 med sin närhet, många möjligheter till utveckling som jag hoppas att styrelsen och medlemmarna anammar. Allt hänger på att batterifabriken blir verklighet. Till sist vill jag tacka mina kollegor i styrelsen för att ni har stått ut med mig alla dessa år, våra förvaltare och anställda samt inte minst alla ni som bor på Riksbyggen Brf 12.

Berth Gustafsson

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-06.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Årets resultat är väldigt nära lagd budget för tiden 2017-07-01—2018-06-30.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att den ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 691 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 212 m², vilket motsvarar 17 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna;

Myntet 2, Myntgatan 1,3,5 med byggnadsår 1968-1969.

Myntet 3, Myntgatan 3,5 med byggnadsår 1967-1968.

Myntet 4, Myntgatan 5 med byggnadsår 1966-1967.

Myntet 5, Myntgatan 7, Gruvgatan 24-30 med byggnadsår 1966-1967.

Kannan 1, Krongatan 2-30 med byggnadsår 1967-1968.

Skellefteå 6:15, Krongatan 1 med byggnadsår 1966.

Samtliga fastigheter är belägna i Skellefteå kommun.

Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter.

Kommersiella lokaler till en yta på 1 215,2 kvm hyrs ut.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Där ingår både fastighetsförsäkringen och bostadsrättstilläggsförsäkringen.

I försäkringen ingår Fastighetsförsäkringen innehåller en ansvarsförsäkringsdel för styrelsen.

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

Lägenhetsfördelning					
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
35	125	187	41	8	396

Dessutom tillkommer:			
Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	179	238	281

Årets taxeringsvärde 194 966 000 kr
 Föregående års taxeringsvärde 194 966 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
ICA Moröhallen	1055	2020-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,89 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten norra. 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 1625 tkr tkr och planerat underhåll för 1641 tkr 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 934 000 kr..

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Garage biltvätt	298 tkr
Tvätt utrustning	210 tkr
Installationer	306 tkr
Huskropp utvändigt	794 tkr
Markytor	33 tkr

Summa utfört planerat underhåll 1 641 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berth Gustafsson	Ordförande	2018
Carina Edström	Vice ordförande	2019
Åke Lidström	Ledamot	2018
Alfons Söderberg	Ledamot	2019
Maj Grundström	Ledamot	2018
Emelie Harr	Ledamot	2019
Kenneth Lindberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Marklund	Suppleant	2018
Roger Jonsson	Suppleant/sekreterare	2018
Liliane Mannestål	Suppleant	2018
Anders Andersson	Suppleant	2018
Rolf Nilsson	Suppleant	2019
Lars-Anders Burman	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2018
Thomas Lindqvist	Lekmannarevisor	2018

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Brodin	Lekmannarevisor 2018

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Burman sammanställande	2018
Roger Boman	2018
Rolf Löfstedt	2018

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Berth Gustafsson och Kenneth Lindberg 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 496 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 47 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 495 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 578 kr/m²/år.

44 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st).

Hobbylokaler och fritidsverksamhet

Uthyrningsrum 20 kvm beläget på Myntgatan 3 H, ansvariga fastighetsskötarna.

Vävtugor i källaren Myntgatan 3 H, ansvariga styrelsen.

Slöjdlokaler i källaren Myntgatan 5 D och Krongatan 18, ansvariga fastighetsskötarna.

Café Myntet Myntgatan 1 E, hockeykvällar, bridge, och kursverksamhet.

Festlokal finns på Krongatan 1, hyrs enbart ut till boende.

Vid uthyrning ring fastighetsskötarna tel nr 77 57 31

Möteslokal finns på Krongatan 1.

Vid uthyrning ring fastighetsskötarna tel nr 77 57 31

Träningslokaler finns på Myntgatan 3 B och 5 B.

Bastu finns på Myntgatan 5 B.

Boulebana finns på Myntgatan 1.

Tennisbanor finns på Myntgatan 3 och Myntgatan 5.

Arbetsgrupper i föreningen

Trivselgruppen arrangerar bl a följande aktiviteter; pub-kvällar, gå bingo, surströmmingsfest, luciakalas, studiecirkel mm. För sin verksamhet nyttjar man Café myntet och andra lokaler samt vår fina utemiljö.

Carina Edström sammankallande

Ulla Nyström

Ann-Christin Burman

Berit Stenlund

Karin Vikman

Ulla Gustafsson

Media har som uppgift att följa teknikutvecklingen inom media.

Berth Gustafsson sammankallande

Roger Jonsson

Rolf Nilsson

Mark och utemiljö har som uppgift att föreslå förbättringar i vår utemiljö.

Rickard Burman sammankallande

Anders Andersson

Mikael Marklund

Liliane Mannestål

Ekonomigruppen ger förslag på budget, där underhållsplan för planerat underhåll ingår.

Bereder ärenden av ekonomisk karaktär till styrelsen före beslut.

Roger Jonsson sammankallande

Maj Grundström

Lars-Anders Burman Riksbyggen

Rolf Nilsson

Underhållsgruppen går igenom behovet av planerat underhåll, samt upprättar föreningens långsiktiga underhållsplan.

Åke Lidström sammankallande
 Alfons Söderberg
 Kenneth Lindberg Riksbyggen.

Roger Boman
 Rickard Burman

Flerårsöversikt

Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	21 191	21 237	19 800	19 448	19 163
Årets resultat	2 006	4 182	2 014	-524	2 507
Resultat efter fondförändringar	713	2 022	996	1 418	836
Balansomslutning	97 030	98 408	86 142	74 604	65 796
Soliditet %	14	11	8	7	8
Likviditet %	136	0	0	206	269
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	578	578	578	578	562
Driftkostnader, kr/m ² *	286	312	309	307	303
Ränta, kr/m ²	38	47	58	63	70
Underhållsfond, kr/m ²	351	238	131	62	108
Lån, kr/m ²	2 695	2 720	2 447	2 147	1 894

Driftkostnader; där reparationer och planerat underhåll exkluderas

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 504 694	7 000 731	-1 582 666	4 181 965
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 181 965	-4 181 965
Reservering underhållsfond		2 934 000	-2 934 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 640 976	1 640 976	
Årets resultat				2 006 085
Vid årets slut	1 504 694	10 293 755	-693 924	2 006 085

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 599 299
Extra fondavsättning enligt stämmobeslut	-2 000 000
Årets resultat	2 006 085
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-2 934 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 640 976
Summa	1 312 360

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till planerat underhåll	-1 000 000
Att balansera i ny räkning	312 360

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 298 796	19 597 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 891 711	1 639 563
Summa rörelseintäkter		21 190 507	21 236 570
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 660 530	-9 147 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 210 299	-2 039 550
Personalkostnader	Not 6	-1 557 148	-1 810 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 685 053	-2 659 660
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 375	0
Summa rörelsekostnader		-18 114 405	-15 656 465
Rörelseresultat		3 076 102	5 580 104
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen	Not 9	57 024	54 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	5 222	32 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 132 263	-1 485 193
Summa finansiella poster		-1 070 017	-1 398 139
Resultat efter finansiella poster		2 006 085	4 181 965
Årets resultat		2 006 085	4 181 965

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	87 493 947	89 947 903
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	1 296 989	1 263 460
Summa materiella anläggningstillgångar		88 790 936	91 211 363
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	594 000	594 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		594 000	594 000
Summa anläggningstillgångar		89 384 936	91 805 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	8 387	21 745
Övriga fordringar	Not 16	525 358	553 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	726 071	549 478
Summa kortfristiga fordringar		1 259 816	1 124 271
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 385 536	5 478 610
Summa kassa och bank		6 385 536	5 478 610
Summa omsättningstillgångar		7 645 352	6 602 881
Summa tillgångar		97 030 287	98 408 244

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 504 694	1 504 694
Fond för yttre underhåll		10 293 755	7 000 731
Summa bundet eget kapital		11 798 449	8 505 425
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-693 724	-1582 666
Årets resultat		2 006 085	4 181 965
Summa fritt eget kapital		1 312 361	2 599 299
Summa eget kapital		13 110 810	11 104 724
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	78 299 739	79 107 611
Summa långfristiga skulder		78 299 739	79 107 611
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	752 872	672 872
Leverantörsskulder	Not 21	1 465 872	672 070
Skatteskulder	Not 22	9 190	10 318
Övriga skulder	Not 23	864 697	684 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	2 527 107	6 156 126
Summa kortfristiga skulder		5 619 738	8 195 908
Summa eget kapital och skulder		97 030 287	98 408 244

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
Balkonger med inglasning	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier och verktyg	Linjär	5-15
Installationer	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	16 969 712	16 969 712
Hyror, lokaler	749 899	749 899
Hyror, garage	606 640	598 140
Hyror, p-platser	233 140	233 140
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 240	3 685
Hushållsel	702 546	977 683
Motorvärmarel	44 099	65 597
Summa nettoomsättning	19 298 796	19 597 007

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
IT-avgifter	6 500	10 000
Balkonginglasning	1 522 000	1 062 030
Café Myntet/fritidsgruppen	32 500	93 960
Pantförskrivningsavgifter	28 301	0
Överlåtelseavgifter	48 322	0
Övernattningsslägenhet	12 000	12 000
Biltvätten	14 000	0
Hyra lokal	10 000	0
Övriga ersättningar	0	15 747
Fakturerade kostnader	7 337	7 200
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	121 654	143 023
Erhållna skadestånd	0	-3 788
Övriga rörelseintäkter	89 097	4 528
Försäkringsersättningar vattenskador	0	294 863
Summa övriga rörelseintäkter	1 891 711	1 639 563

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Planerat underhåll	-1 640 976	-804 204
Reparationer	-1 318 496	-497 789
PCB sanering	-306 764	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-589 112	-580 400
Försäkringspremier	-209 563	-192 900
Kabel- och digital-TV	-546 384	-503 307
Återbäring från Riksbyggen	18 000	20 300
Bevakningskostnader	-61 761	-44 373
Förbrukningsinventarier	-57 653	-52 748
Fordons- och maskinkostnader	-139 863	-105 879
Vatten	-1 224 958	-1 282 451
Fastighetsel	-1 654 427	-1 549 451
Uppvärmning	-2 809 582	-2 400 652
Sophantering och återvinning	-733 121	-784 445
Städning	-385 870	-368 827
Summa driftkostnader	-11 660 530	-9 147 125

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Fritidsmedel	-28 852	-36 305
Förvaltningsarvode administration	-1 450 103	-1 424 317
Annonsering och reklam	-21 419	-28 664
IT-kostnader	-326 808	-284 778
Arvode, yrkesrevisorer	-51 564	-31 625
Kreditupplysningar	0	-7 050
Pantförskrivningsavgifter	-40 033	0
Överlåtelseavgifter	-62 318	0
Medlems- och föreningsavgifter	-33 264	-33 264
Konsultarvoden	0	-47 755
Övriga externa kostnader	-195 938	-145 792
Summa övriga externa kostnader	-2 210 299	-2 039 550

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-878 112	-1 000 779
Uttagsskatt	-250 293	-329 473
Styrelsearvoden	-26 200	-29 600
Sammanträdesarvoden	-52 000	-46 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 580	-23 490
Utbildning	-12 125	0
Sociala kostnader	-331 838	-380 038
Summa personalkostnader	-1 557 148	-1 810 130

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-340 000	-340 000
Avskrivning Inglasade balkonger	-917 000	-917 000
Avskrivning Standardförbättringar	-1 101 637	-1 101 637
Avskrivning Markanläggningar	-95 319	-95 319
Avskrivning Inventarier och verktyg	-178 097	-167 642
Avskrivning Installationer	-53 001	-38 061
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 685 053	-2 659 660

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-1 375	0
Summa övriga rörelsekostnader	-1 375	0

Not 9 Resultat från andelar i Riksbyggen

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	57 024	54 648
Summa resultat från andelar i Riksbyggen	57 024	54 648

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	30 180
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	310
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 222	0
Övriga ränteintäkter	0	1 916
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 222	32 406

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader fastighetslån	-1 132 263	-1 380 532
Övriga finansiella kostnader	0	-104 661
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 132 263	-1 485 193



Not 12 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	48 973 470	48 973 470
Markanläggningar	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
Nya balkonger med inglasning	46 285 000	22 656 250
Årets anskaffningar		
Nya balkonger med inglasning	0	23 628 750
Summa anskaffningsvärden	133 063 491	133 063 491
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 029 481	-15 689 481
Balkonger med inglasning	-1 352 000	-435 000
Standardförbättringar	-23 448 840	-22 347 203
Markanläggningar	-1 585 266	-1 489 947
Markinventarier	-700 000	-700 000
	-43 115 587	-40 661 631
Årets avskrivningar		
Byggnader	-340 000	-340 000
Balkonger med inglasning	-917 000	-917 000
Standardförbättringar	-1 101 637	-1 101 637
Markanläggningar	-95 319	-95 319
	-2 453 956	-2 453 956
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 569 543	-43 115 587
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 493 948	89 947 904
Varav		
Byggnader	16 991 122	17 331 122
Balkonger med inglasning	44 016 000	44 933 000
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	24 422 993	25 524 630
Markanläggningar	550 733	646 052

Taxeringsvärden

	2018	2017
Byggnader bostäder	142 000 000	142 000 000
Mark bostäder	47 000 000	47 000 000
Byggnader lokaler	3 844 000	3 844 000
Mark lokaler	2 122 000	2 122 000
Totalt taxeringsvärde	194 966 000	194 966 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 095 649	3 175 409
Installationer	1 151 549	1 151 549
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	90 909	26 493
Installationer	175 092	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-80 673	-106 253
Summa anskaffningsvärden	4 432 527	4 247 198
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 088 405	-2 027 016
Installationer	-895 333	-857 272
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	79 298	106 253
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-178 097	-167 642
Installationer	-53 001	-38 061
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 135 538	-2 983 738
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 296 989	1 263 460
Varav		
Inventarier och verktyg	918 682	1 007 244
Installationer	378 307	256 216

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Andelar i Riksbyggen	594 000	594 000
Summa andra långfristiga fordringar	594 000	594 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	8 573	21 745
Kundfordringar	-1 395	-1 395
Osäkra hyres- och kundfordringar	1 395	1 395
Nedskrivning av kundfordringar	-186	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 387	21 745

Not 16 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	123 337	338 749
Skattekonto	402 021	214 299
Summa övriga fordringar	525 358	553 048

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	726 071	549 478
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	726 071	549 478

Not 18 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	1 848	3 685
Bankmedel i Swedbnk	431 506	350 848
Transaktionskonto i Swedbank	5 952 182	5 124 077
Summa kassa och bank	6 385 536	5 478 610

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	79 052 611	79 780 483
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-752 872	-672 872
Långfristig skuld vid årets slut	78 299 739	79 107 611



Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	1,04%		3 265 973,00	-3 265 973,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,04%	2018-10-25	2 585 000,00	0,00	0,00	2 585 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2018-12-01	3 290 532,00	0,00	0,00	3 290 532,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2018-12-30	3 929 932,00	0,00	20 000,00	3 909 932,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2019-12-01	5 920 414,00	0,00	0,00	5 920 414,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2020-01-30	3 985 000,00	0,00	60 000,00	3 925 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2020-06-01	1 392 000,00	0,00	0,00	1 392 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-06-01	1 882 000,00	0,00	0,00	1 882 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-06-01	2 501 351,00	0,00	0,00	2 501 351,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2020-06-30	2 608 000,00	0,00	0,00	2 608 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-04-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	2 287 393,00	0,00	22 872,00	2 264 521,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	8 516 442,00	0,00	0,00	8 516 442,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	3 086 702,00	0,00	0,00	3 086 702,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	3 342 047,00	0,00	0,00	3 342 047,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2021-10-30	3 286 178,00	0,00	0,00	3 286 178,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-12-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2021-12-30	0,00	3 265 973,00	55 000,00	3 210 973,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-04-30	4 521 596,00	0,00	0,00	4 521 596,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-06-01	1 956 099,00	0,00	0,00	1 956 099,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-09-30	3 423 824,00	0,00	570 000,00	2 853 824,00
Summa			79 780 483,00	0,00	727 872,00	79 052 611,00

Not 20 Övriga långfristiga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld	752 872	672 872
Summa övriga långfristiga skulder	-752 872	-672 872

Not 21 Leverantörskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörskulder	1 465 872	672 070
Summa leverantörskulder	1 465 872	672 070

Not 22 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	9 190	10 318
Summa skatteskulder	9 190	10 318

Not 23 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	492 765	516 610
Skuld för moms	402 010	46 247
Skuld sociala avgifter och skatter	20 001	24 009
Avräkning hyror och avgifter	10 200	5 040
Avräkning lön	0	134 333
Clearing	-60 279	-41 717
Summa övriga skulder	864 697	684 522

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	147 890	134 761
Upplupna sociala avgifter	69 425	70 856
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	652 969	4 387 774
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 656 823	1 562 735
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 527 107	6 156 126

Not 25 Ställda säkerheter

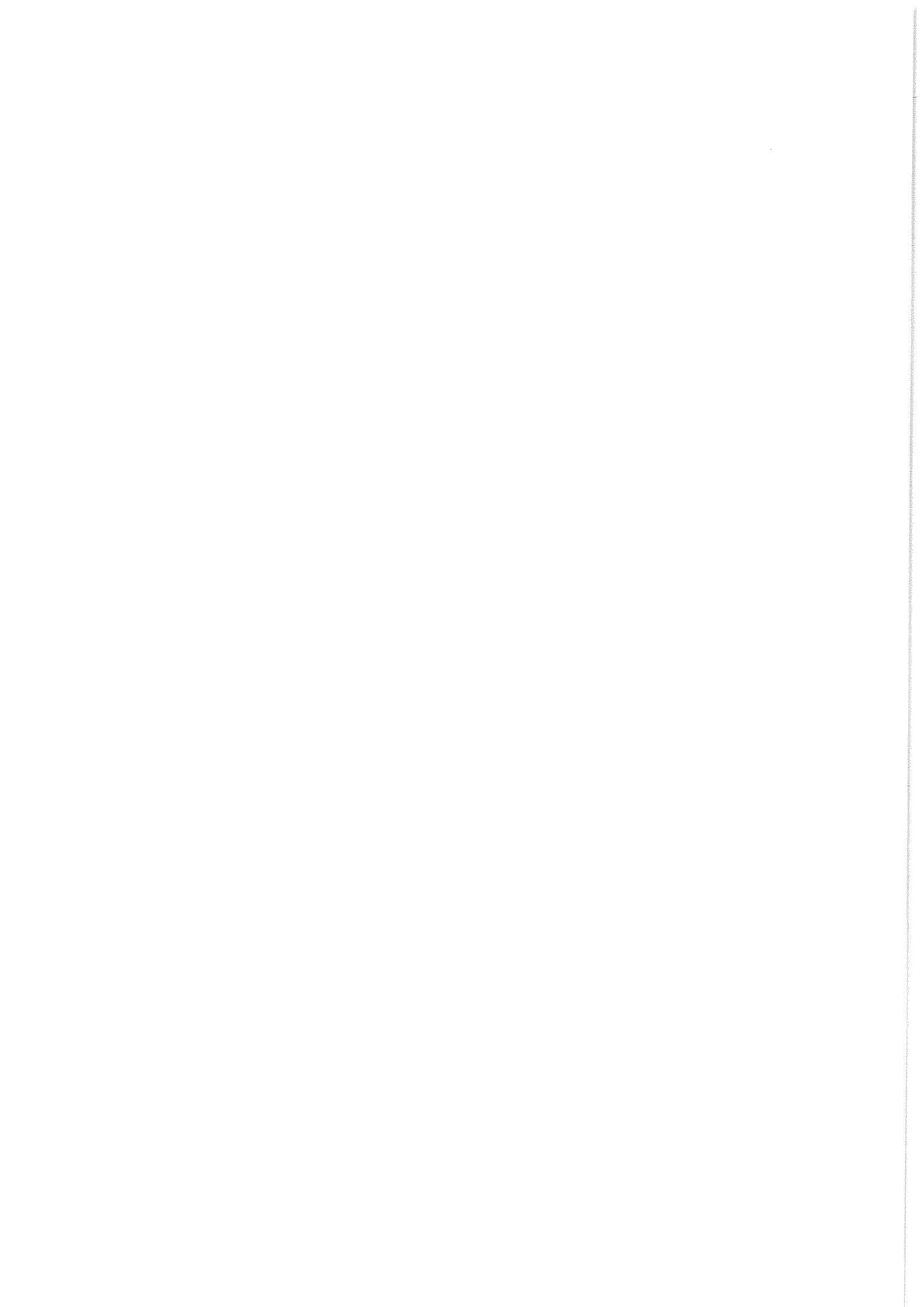
	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	105 981 300	105 981 300

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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

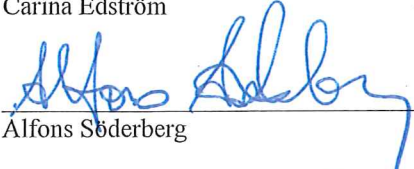


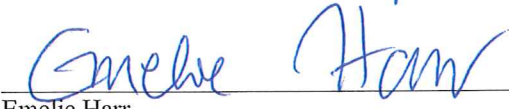
Styrelsens underskrifter


Skellefteå 2018-11-14
Ort och datum


Berth Gustafsson

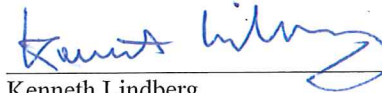

Carina Edström


Alfons Söderberg


Emelie Harr


Åke Lidström


Maj Grundström


Kenneth Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-20


KPMG
Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Thomas Lindqvist
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Skellefteåhus 12, org. nr 794700-1942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Skellefteåhus 12 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns 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 på fel.

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 iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggens BRF Skellefteåhus 12 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Anmärkning

Föreningen har inte lämnat skattedeklarationer enligt 26 kap. 2 § skatteförfarandelagen.

Skellefteå den 20 november 2018

KPMG AB



Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor



Thomas Lindqvist
Lekmannarevisor

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 fastighets- 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 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 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.

RBF Skellefteåhus 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skellefteåhus 12 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

