

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Skellefteåhus 12  
Org nr: 794700-1942





RIKSBYGGEN BRF

***SKELLEFTEÅHUS NR 12***

KALLELSE  
TILL

***ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA***

Tid: Onsdag 24 november kl 19:00

Plats: Krongatan 1

**Ärenden § 59 i stadgarna**

Beslut om:

- Kameraövervakning
- Bredbandsnätet
- Energiprojektet

Föreningen bjuder på fika

**VÄLKOMNA!  
STYRELSEN**



## Dagordning ordinarie föreningsstämma

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 12 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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 24 220 553 kr.

Bostadsrättsföreningen registerades 1965-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1970-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 106% till 107%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 904 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 495 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 212 m<sup>2</sup>, 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. 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**

Lokaler	P-platser	Garage	Carports
179	96	197	167

Total bostadsarea	29 336 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	4 176 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	70 243 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	242 174 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	242 174 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
ICA Moröhallen	1 055	2023-06-30

Intäkter från lokallyror utgör ca 3,7 % 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 602 tkr och planerat underhåll för 5 693 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b> <b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	27 507
Huskropp utvändigt	5 665 641

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

<b>Styrelse</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
<b>Ordinarie ledamöter</b>		
Anders Andersson	Ordförande	2022
Johanna Lundgren	Vice ordförande	2022
Carina Edström	Ledamot	2021
Alfons Söderberg	Ledamot	2021
Rolf Nilsson	Ledamot	2021
Berth Gustafsson	Ledamot	2022
Kenneth Lindberg	Ledamot Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cecilia Hedlund	Suppleant	2021
Joel Lindström	Suppleant	2022
Mona Keinström Öström	Suppleant	2021
Roger Jonson	Suppleant	2022
Åke Lidström	Suppleant	2022
Lars Rosendahl	Suppl. Riksbyggen	
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
<b>Ordinarie revisorer</b>		
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Kjell Brodin	Förtroendevald revisor	2021
<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Rickard Burman		2021
Roger Boman		2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Anders Andersson och Kenneth Lindberg i förening.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har nya carports byggts samt projektet avseende fönsterbyte slutförts. I övrigt 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 495 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 58 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 53 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 500 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 590 kr/m<sup>2</sup>/år.  
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 42 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

### Hobbylokaler och fritidsverksamhet

**Uthyrningsrum** 2\*20 kvm beläget på Myntgatan 3 H och 7 K, ansvariga fastighetsskötarna.

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

**Café Myntet** Myntgatan 1 E, används för medlemsaktiviteter.

**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 3 H.

**Bastu** finns på Myntgatan 5 B.

**Boulebana** finns på Myntgatan 1.

**Tennisbanor** finns på Myntgatan 3 och Myntgatan 5.

### Arbetsgrupper i föreningen

**Trivselgruppen** arrangerar aktiviteter för boende. För sin verksamhet nyttjar man Café myntet och andra lokaler samt vår fina utemiljö.

Carina Edström sammankallande	Ulla Nyström
Ann-Christin Burman	Berit Stenlund
Johanna Lundgren	Ulla Gustafsson

#### Studieansvariga

Johanna Lundgren

**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
Cecilia Hedlund	Johanna Lundgren

**Ekonomigruppen** ger förslag på budget, där underhållsplan för planerat underhåll ingår.  
Bereder ärenden av ekonomisk karaktär till styrelsen före beslut.

Roger Jonsson sammankallande	Mona Keinström Öström
Lars Rosendahl Riksbyggen	Rolf Nilsson

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

Åke Lidström sammankallande	Rickard Burman
Alfons Söderberg	Kenneth Lindberg Riksbyggen

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	21 748	21 331	21 156	21 191	21 237
Årets resultat	- 1 409	-6 757	-61	2 006	4 182
Resultat efter fondförändringar	-153	797	1 085	713	2 022
Balansomslutning	97 282	92 701	95 978	97 030	98 408
Soliditet %	5	7	14	14	11
Likviditet %	107	106	137	136	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	590	578	578	578	578
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> *	294	297	295	286	312
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	37	32	33	38	47
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	12	54	312	351	238
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 023	2 756	2 666	2 695	2 720

\*Driftkostnader exklusive underhåll och reparation

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

**Likviditet:** Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 504 694	0	0	1 594 459	9 950 179	-6 756 627
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-6 756 627	6 756 627
Reservering underhållsfond				2 437 000	-2 437 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 693 148	5 693 148	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-1 408 746
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 504 694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>338 312</b>	<b>4 449 700</b>	<b>-1 408 746</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 193 552
Extra fondavsättning enligt stämmobeslut	-2 000 000
Årets resultat	-1 408 746
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 437 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 693 148
<b>Summa</b>	<b>3 040 954</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:  
Extra avsättning till planerat underhåll

- 2 000 000

**Att balansera i ny räkning i kr**

**1 040 954**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	19 909 578	19 546 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 838 583	1 784 367
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>21 748 160</b>	<b>21 330 933</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-14 932 705	-20 445 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 515 908	-2 258 989
Personalkostnader	Not 6	-1 765 082	-1 558 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 903 553	-2 790 593
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-110 866
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 117 249</b>	<b>-27 164 020</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-369 089</b>	<b>-5 833 087</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	57 024	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	654	1 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 097 336	-924 819
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 039 657</b>	<b>-923 540</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 408 746</b>	<b>-6 756 627</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 408 746</b>	<b>-6 756 627</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	89 980 736	83 887 480
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	1 258 655	1 426 366
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 239 391</b>	<b>85 313 847</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	594 000	594 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>594 000</b>	<b>594 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 833 391</b>	<b>85 907 847</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	32 992	56 435
Övriga fordringar	Not 16	638 933	529 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	705 536	672 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 377 460</b>	<b>1 258 057</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	4 071 599	5 534 644
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 071 599</b>	<b>5 534 644</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 449 059</b>	<b>6 792 701</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>97 282 450</b>	<b>92 700 547</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 504 694	1 504 694	
Fond för yttre underhåll	338 312	1 594 459	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 843 006</b>	<b>3 099 153</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 449 700	9 950 179	
Årets resultat	-1 408 746	-6 756 627	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 040 954</b>	<b>3 193 552</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 883 959</b>	<b>6 292 705</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	87 317 641	79 996 259
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 317 641</b>	<b>79 996 259</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 376 704	862 474
Leverantörsskulder	Not 20	781 074	2 604 176
Skatteskulder	Not 21	8 159	8 201
Övriga skulder	Not 22	567 486	548 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 347 426	2 388 079
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 080 849</b>	<b>6 411 583</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>97 282 450</b>	<b>92 700 547</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkonger med inglasning	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier och verktyg	Linjär	3-15
Installationer	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	17 308 790	16 969 656
Hyror, lokaler	741 570	726 642
Hyror, garage	678 435	611 120
Hyror, p-platser	379 320	235 800
Hyror, övriga	91 049	119 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-846	-494
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 815	-3 390
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 180	-4 470
Bränsleavgifter, bostäder	58 356	58 356
Elavgifter	686 899	833 446
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>19 909 578</b>	<b>19 546 566</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga avgifter	3 440	18 700
Balkonginglasning	1 618 920	1 614 720
Övriga ersättningar	75 121	58 160
Fakturerade kostnader	9 345	46 594
Erhållna bidrag	50 000	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	28 176	21 587
Övriga rörelseintäkter	40 085	24 606
Försäkringsersättningar	13 496	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 838 583</b>	<b>1 784 367</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Underhåll	-5 693 148	-11 130 579
Reparationer	-601 762	-590 743
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-667 624	-667 624
Försäkringspremier	-287 121	-264 363
Kabel- och digital-TV	-514 208	-513 593
Återbäring från Riksbyggen	18 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 603	-2 976
Sotning	0	-2 212
Bevakningskostnader	-61 337	-54 590
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 825	0
Snö- och halkbekämpning	-28 440	-3 654
Förbrukningsinventarier	-107 185	-186 004
Fordons- och maskinkostnader	-140 235	-144 682
Vatten	-1 472 974	-1 351 612
Fastighetsel	-1 565 738	-1 701 025
Uppvärmning	-2 721 767	-2 703 665
Sophantering och återvinning	-717 798	-722 900
Förvaltningsarvode drift	-367 040	-404 890
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-14 932 705</b>	<b>-20 445 112</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 562 957	-1 533 201
Hyra inventarier & verktyg	-5 184	-5 925
IT-kostnader	-329 136	-328 713
Arvode, yrkesrevisor	-33 750	-32 875
Övriga förvaltningskostnader	-169 218	-52 111
Kreditupplysningar	-3 290	-11 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-88 734	-60 149
Telefon och porto	-12 907	-10 791
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-124	-186
Medlems- och föreningsavgifter	-16 632	-33 264
Serviceavgifter	-1 373	0
Köpta tjänster	-493	0
Konsultarvoden	-17 800	0
Bankkostnader	-1 050	-559
Övriga externa kostnader	-273 262	-189 290
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 515 908</b>	<b>-2 258 989</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till kollektivanställda	-996 724	-883 739
Uttagsskatt	-267 218	-239 678
Styrelsearvoden	-32 500	-32 500
Sammanträdesarvoden	-61 200	-84 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	0
Övriga personalkostnader	-19 276	-11 431
Sociala kostnader	-385 664	-307 112
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 765 082</b>	<b>-1 558 460</b>

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-340 125	-340 125
Avskrivning Markanläggningar	-190 073	-95 319
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 128 265	-2 092 267
Avskrivning Maskiner och inventarier	-219 806	-209 882
Avskrivning Installationer	-25 284	-53 001
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 903 553</b>	<b>-2 790 593</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-110 866
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>0</b>	<b>-110 866</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	57 024	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>57 024</b>	<b>0</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	654	1 279
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>654</b>	<b>1 279</b>



**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-930 842	-899 877
Övriga räntekostnader	-164	-167
Övriga finansiella kostnader	-166 330	-24 775
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 097 336</b>	<b>-924 819</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	96 253 011	96 033 492
Markanläggning	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
	<b>134 058 032</b>	<b>133 838 513</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	1 146 420	424 683
Markanläggning	7 605 299	
	<b>8 751 719</b>	<b>424 683</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar standardförbättringar	0	-205 163
	<b>0</b>	<b>-205 163</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>142 809 751</b>	<b>134 058 032</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-17 049 731	-16 709 606
Standardförbättringar	-30 549 599	-28 662 496
Markanläggningar	-1 871 222	-1 775 903
Markinventarier	-700 000	-700 000
	<b>-50 170 552</b>	<b>-47 848 005</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangeringar standardförbättringar	0	205 163
	<b>0</b>	<b>205 163</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-340 125	-340 125
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 128 265	-2 092 267
Årets avskrivning markanläggningar	-190 073	-95 319
	<b>-2 658 463</b>	<b>-2 527 711</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-52 829 016</b>	<b>-50 170 552</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>89 980 736</b>	<b>83 887 480</b>

<b>Varav</b>		
Byggnader	15 970 747	16 310 872
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	64 721 567	65 703 412
Markanläggningar	7 775 322	360 096
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	232 000 000	232 000 000
Lokaler	10 174 000	10 174 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>242 174 000</b>	<b>242 174 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>186 400 000</i>	<i>186 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 774 000</i>	<i>55 774 000</i>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	3 502 688	3 811 682
Installationer	1 049 477	1 326 641
	<b>4 552 165</b>	<b>5 138 323</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	77 379	0
	<b>77 379</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-308 994
Installationer	0	-277 164
	<b>0</b>	<b>-586 158</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 629 544</b>	<b>4 552 165</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-2 237 761	-2 336 873
Installationer	-888 038	-1 001 336
	<b>-3 125 799</b>	<b>-3 338 209</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	308 994
Utrangering installationer - gjord avskrivning	0	166 298
	<b>0</b>	<b>475 292</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-219 806	-209 882
Installationer	-25 284	-53 001
	<b>-245 090</b>	<b>-262 883</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2 457 567	-2 237 761
Installationer	-913 322	-888 038
	<b>-3 370 889</b>	<b>-3 125 799</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>1 258 655</b>	<b>1 426 367</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	1 122 500	1 264 927
Installationer	136 155	161 440

<b>Not 14 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Andra långfristiga fordringar	594 000	594 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>594 000</b>	<b>594 000</b>

<b>Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	8 760	29 503
Kundfordringar	23 022	25 722
Osäkra hyres- och kundfordringar	1 395	1 395
Nedskrivning av kundfordringar	-186	-186
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>32 992</b>	<b>56 435</b>

<b>Not 16 Övriga fordringar</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Skattefordringar	45 946	45 946
Skattekonto	592 987	483 505
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>638 933</b>	<b>529 451</b>

<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	154 163	132 958
Förutbetalt förvaltningsarvode	399 919	388 129
Förutbetald kabel-tv-avgift	124 027	123 653
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	27 427	27 431
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>705 536</b>	<b>672 171</b>

<b>Not 18 Kassa och bank</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Handkassa	1 805	2 828
Bankmedel	615 915	554 166
Transaktionskonto	3 453 878	4 977 650
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 071 599</b>	<b>5 534 644</b>

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	88 694 345	80 858 733
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 376 704	-862 474
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>87 317 641</b>	<b>79 996 259</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,82%	2021-04-30	8 000 000,00	-8 000 000,00	0,00	0,00
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	3 050 973,00	0,00	80 000,00	2 970 973,00
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	1 713 824,00	0,00	570 000,00	1 143 824,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-10-30	2 465 000,00	0,00	80 000,00	2 385 000,00
SWEDBANK	1,50%	2023-11-24	3 247 000,00	0,00	0,00	3 247 000,00
SWEDBANK	1,38%	2023-12-21	3 874 932,00	0,00	20 000,00	3 854 932,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-06-01	1 392 000,00	0,00	13 920,00	1 378 080,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2024-06-30	2 608 000,00	0,00	19 560,00	2 588 440,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2024-09-30	0,00	5 500 000,00	55 000,00	5 445 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-12-01	5 890 812,00	0,00	59 204,00	5 831 608,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-01-30	3 805 000,00	0,00	60 000,00	3 745 000,00
SWEDBANK	0,94%	2025-04-25	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-06-01	1 882 000,00	0,00	18 820,00	1 863 180,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-06-01	2 501 351,00	0,00	25 012,00	2 476 339,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-06-30	3 500 000,00	0,00	70 000,00	3 430 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-30	0,00	3 500 000,00	70 000,00	3 430 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	2 218 777,00	0,00	22 872,00	2 195 905,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	8 516 442,00	0,00	0,00	8 516 442,00
<b>Summa</b>			<b>80 858 733,00</b>	<b>9 000 000,00</b>	<b>1 164 388,00</b>	<b>88 694 345,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns nio lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under nästkommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	780 535	2 604 176
Ej reskontraförda leverantörsskulder	539	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>781 074</b>	<b>2 604 176</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	8 159	8 201
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 159</b>	<b>8 201</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	402 754	443 417
Skuld för moms	97 137	62 871
Skuld sociala avgifter och skatter	59 172	37 307
Skulder för löneavdrag	650	0
Avräkning hyror och avgifter	-750	0
Clearing	8 524	5 058
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>567 486</b>	<b>548 653</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna löner	145 377	127 377
Upplupna sociala avgifter	53 368	40 022
Upplupna räntekostnader	100 005	74 231
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 919
Upplupna elkostnader	92 091	87 451
Upplupna värmekostnader	114 301	115 326
Upplupna kostnader för renhållning	8 069	8 069
Upplupna revisionsarvoden	32 000	32 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 349	130 122
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 764 866	1 768 562
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 347 426</b>	<b>2 388 079</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	81 601 300	81 601 300

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

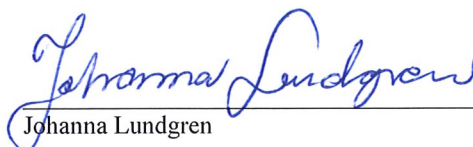
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2021-10-29  
Ort och datum



Anders Andersson



Johanna Lundgren



Carina Edström



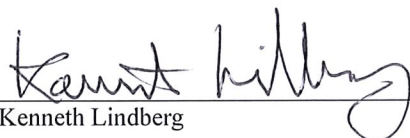
Berth Gustafsson



Alfons Söderberg



Rolf Nilsson

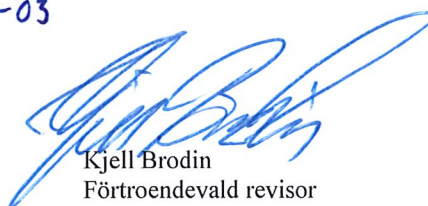


Kenneth Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-03



Mimmi Lundkvist  
Auktoriserad revisor KPMG AB



Kjell Brodin  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12 org. nr 794700-1942

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningens namn för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslutsom användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningens namn för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 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.

Skellefteå den 2021-11-03

KPMG AB



Mimmi Lundkvist  
Auktoriserad revisor



Kjell Brodin  
Förtroendevald revisor

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

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

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Skellefteåhus 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, 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)

