

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Skellefteåhus nr 12
Org. nr: 794700–1942



RIKSBYGGEN BRF

SKELLEFTEÅHUS NR 12

KALLELSE TILL

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

tid: måndag 12 december 2022 kl. 19:00

plats: Krongatan 1

Ärenden § 59 i stadgarna

Motioner från medlemmar:

- Redovisning av ombyggnationen av Café Myntets lokaler
 - Avgiften i föreningen

Föreningen bjuder på fika

VÄLKOMNA!
/ STYRELSEN



SKELLEFTEÅHUS NR 12

Motion 1 – Redovisning av ombyggnationen av Café Myntets lokaler

Föreningen tog ett beslut om att styrelsen skulle gå vidare med ombyggnation av Café Myntet. Beslutet baserades på att kostnaden för ombyggnationen och intäkterna av försäljningen på de två nya treorna skulle ta ut varandra.

Årsstämman bör besluta att styrelsen redovisar ALLA kostnader och intäkter angående ombyggnationen av Café Myntet.

/Steffan Burman

Svar på motion 1 – Redovisning av ombyggnationen av Café Myntets lokaler

RBO-avtal för ombyggnationen finns, vilket innebär att den kostnad vi fått för ombyggnationen är den som står i avtalet. Därtill får vi lägga till de besparingar vi gör för renovering av caféet samt tvättstugan.

En slutlig redovisning kan ske tidigast när lägenheterna har blivit sålda.

/Styrelsen

Motion 2 – Avgiften i föreningen

I dag är ränteläget på väg uppåt. För den som har ett bostadslån på en miljon kommer en räntehöjning med 1 % att innebära en ökad månadskostnad med 833 kronor.

Föreningen har lån på 88 miljoner kronor. Med en höjning med 1 % skulle det innebära en kostnadsökning med nära en miljon, ”till ingen nytta”. Dessutom kommer en naturlig höjning av övriga kostnader kring normalt underhåll. Kommer detta att påverka avgiften/hyran?

Årsstämman bör ge styrelsen i uppdrag att göra en översyn av föreningens kostnader, som på kort och lång sikt påverkar avgiften, och komma med förslag på åtgärder för att inte riskera en höjning av avgiften.

/Steffan Burman

Svar på motion 2 – Avgiften i föreningen

Vi har en regelbunden kontroll och översyn av kostnader samt en budget att förhålla oss till. Räntan i sig kan vi som förening inte göra något åt. Att säga att en höjning med till exempel 1 % av månadsavgiften är ”till ingen nytta” är inte korrekt. Om föreningen har utgifter som vi inte kan förutse eller göra något åt (till exempel ränteläget) så behöver vi göra korrigeringar av till exempel månadsavgiften för att föreningen ska fortsätta att hålla den standard som vi alla uppskattar (i form av engagerade vaktmästare och renovering/underhåll som måste göras).

/Styrelsen



Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken alla närvarande medlemmar, ombud och biträden antecknas)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som, jämte stämмоordföranden, 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 hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem/-medlemmar till stämman anmälda ärenden (motioner)
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus nr 12
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

Glimtar från styrelsen

Styrelsen består av en bra blandning av äldre och yngre personer, kvinnor och män, från lite olika yrkesroller och livssituationer. Här får vi några glimtar.

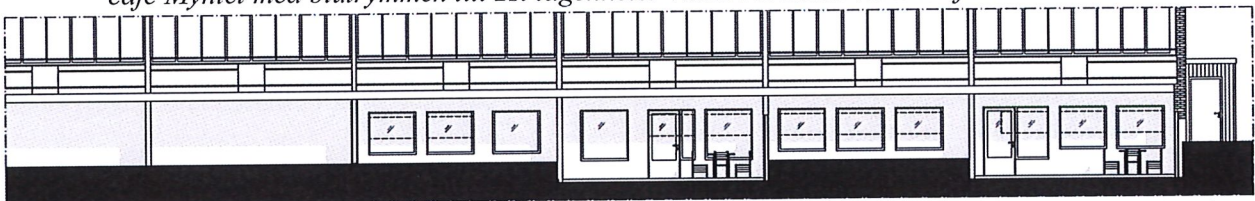
I mitten av 80-talet kom jag att börja som ordförande i föreningen utan att kunna något om en bostadsrättsförening och arbetet dom ligger bakom det förtroendeuppdraget. Om jag tittar tillbaka på åren så kan jag, utan att skryta, säga att vår bostadsrättsförening alltid varit den bästa föreningen i Skellefteå. Oroliga tider stundar, men jag är övertygad om att kommande styrelser tar sig an uppgiften på största allvar för våra medlemmars bästa. Det här året lämnar jag alla mina uppdrag i föreningen. Det betyder att jag varit med om Windows 1.0 till Windows 11 i mina datorer.

Berth Gustafsson

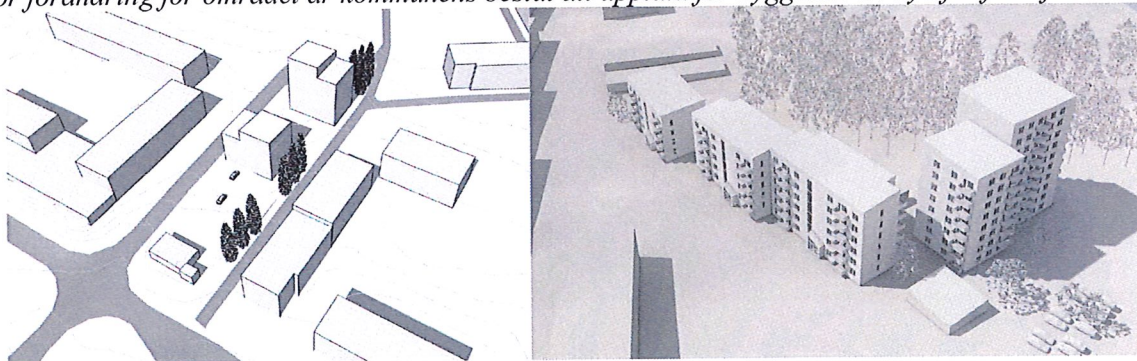
För att sammanfatta det gångna budgetåret för föreningen ur min synvinkel så känns det bra att vi tagit steg mot en mer hållbar utveckling i form av bland annat el-laddstolpar för bilar och en utförd energitredning som grund för framtida åtgärder. Men även att man fokuserat på den sociala hållbarheten. Corona har fortsatt funnits i våra tankar och dagliga beslut och vi ska nu återgå till en vardag där i alla fall jag fått lära mig att våga vara social igen. Och det gläder mig att vi skapat fler sociala mötesplatser i form av pergolor och upprustade utemiljöer. Men vi har ett arbete framför oss att skapa ett nytt engagemang kring sociala aktiviteter inom föreningen. Och där önskar jag att fokus för föreningen ska ligga i framtiden, på just hållbarheten. Både kopplat till miljön men också till det sociala. Att vi tillsammans kanske till och med kan sikta in oss på titeln "Årets hållbarhetsförening i Riksbyggen".

Cecilia Hedlund

Övrigt att nämna om det gångna året; 2021-08-25 hölls en extra föreningsstämma med beslut att bygga om café Myntet med biutrymmen till 2st lägenheter vilket beräknas vara slutfört innan 2023.



Beslutades även att söka tillstånd för kameraövervakning till parkeringar samt utreda kostnaderna för detta. En stor förändring för området är kommunens beslut att upplåta för byggande av nya flerfamiljshus.



2st på Gruvgatan med 4 respektive 6 våningar och 5st på Krongatan med 4 till 10 våningar. I spåren av kriget i Ukraina har vi följt upp behov för skyddsrum och åtgärdat dessa.

Energikartläggningsrapporten som vi utfört identifierar föreningens status och är en grund för kommande prioriteringar av åtgärder för energieffektivisering. Det totala behovet att åtgärda hela beståndet är mycket kostsamt och styrelsen beslutade att skjuta på beslut om start av detta till 2023.

Anders Andersson

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 24 220 553 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 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 107 % till 211 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 224 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 570 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 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	Carport
179	96	197	167

Total bostadsrätt	29 336 m ²
Total lokalarea	4 176 m ²
Total tomtarea	70 243 m ²

Årets taxeringsvärde	289 109 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	242 174 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
ICA Moröhallen	1 055	2023-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,14 % 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 374 tkr och planerat underhåll för 94 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.
Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	91 319
Markytor	2 268



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Andersson	Ordförande	2022
Mona Keinström Öström	Sekreterare	2023
Joel Lindström	Vice Ordförande	2022
Berth Gustafsson	Ledamot	2022
Cecilia Hedlund	Ledamot	2023
Bert Hägglund	Ledamot	2023
Maritha Nordström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alfons Söderberg	Suppleant	2023
Carina Edström	Suppleant	2023
Roger Jonsson	Suppleant	2022
Rolf Nilsson	Suppleant	2023
Åke Lidström	Suppleant	2022
Karin Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	2022
Kjell Brodin	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning

Rickard Burman	Sammanställande	2022
Roger Boman		2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 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 500 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 70 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 60 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 510 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 att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 590 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 42 st)

Hobbylokaler och fritidsverksamhet

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

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

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

Vid uthyrning ring fastighetssköterna tel nr 77 57 31

Möteslokal finns på Krongatan 1.

Vid uthyrning ring fastighetssköterna tel nr 77 57 31

Träningslokaler finns på Myntgatan 3 B och 3 H.

Bastu finns på Myntgatan 5 B.

Boulebane finns på Myntgatan 1.

Tennisbanor finns på Myntgatan 3 och Myntgatan 5.

Arbetsgrupper i föreningen

Studieansvarig

Mona Keinström Öström

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

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

Karin Jonsson, Riksbyggen Rolf Nilsson

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

Åke Lidström (sammankallande) Rickard Burman

Alfons Söderberg Maritha Nordström, Riksbyggen

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Rörelsens intäkter	21 882	21 748	21 331	21 156	21 191
Årets resultat	4 346	-1 409	-6 757	-61	2 006
Balansomslutning	100 121	97 282	92 701	95 978	97 030
Soliditet %	9	5	7	14	14
Likviditet %	211	107	106	137	136
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	590	590	578	578	578
Driftkostnader, kr/m ² , exkl. rep o underhåll	305	294	297	295	286
Ränta, kr/m ²	32	37	32	33	38
Underhållsfond, kr/m ²	115	12	54	312	351
Lån, kr/m ²	2 968	3 023	2 756	2 666	2 695

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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen

Likviditet: Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kronor	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 504 694	338 312	4 449 700	-1 408 746
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 408 746	1 408 746
Reservering underhållsfond		3 142 748	-3 142 748	
Ianspråktagande av underhållsfond		-93 587	93 587	
Årets resultat				4 345 517
Vid årets slut	1 504 694	3 387 473	-8 207	4 345 517

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 040 954
Årets resultat	4 345 517
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 142 748
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 587
Summa	4 337 310

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kronor **4 337 310**

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

Resultaträkning

Belopp i kronor		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 064 471	19 909 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 817 858	1 838 583
Summa rörelseintäkter		21 882 329	21 748 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 409 964	-14 932 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 343 073	-2 515 908
Personalkostnader	Not 6	-1 686 915	-1 765 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 223 952	-2 903 553
Summa rörelsekostnader		-16 663 904	-22 117 249
Rörelseresultat		5 218 425	-369 089
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	57 024	57 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	652	654
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-930 583	-1 097 336
Summa finansiella poster		-872 907	-1 039 657
Resultat efter finansiella poster		4 345 517	-1 408 746
Årets resultat		4 345 517	-1 408 746

Balansräkning

Belopp i kronor		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	86 999 734	89 980 736
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 021 928	1 258 655
Summa materiella anläggningstillgångar		88 021 661	91 239 391
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	594 000	594 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		594 000	594 000
Summa anläggningstillgångar		88 615 661	91 833 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	39 301	32 992
Övriga fordringar	Not 15	727 112	638 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	735 153	705 536
Summa kortfristiga fordringar		1 501 566	1 377 460
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 003 488	4 071 599
Summa kassa och bank		10 003 488	4 071 599
Summa omsättningstillgångar		11 505 054	5 449 059
Summa tillgångar		100 120 715	97 282 450

Balansräkning

Belopp i kronor	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 504 694	1 504 694	
Fond för yttre underhåll	3 387 472	338 312	
Summa bundet eget kapital	4 892 166	1 843 006	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 207	4 449 700	
Årets resultat	4 345 517	-1 408 746	
Summa fritt eget kapital	4 337 310	3 040 954	
Summa eget kapital	9 229 477	4 883 959	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	85 428 124	87 317 641
Summa långfristiga skulder		85 428 124	87 317 641
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 638 220	1 376 704
Leverantörsskulder	Not 19	830 881	781 074
Skatteskulder	Not 20	9 179	8 159
Övriga skulder	Not 21	514 829	567 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 470 005	2 347 426
Summa kortfristiga skulder		5 463 114	5 080 849
Summa eget kapital och skulder		100 120 715	97 282 450

5

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. Räkna 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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	17 308 800	17 308 790
Hyror, bostäder	40	0
Hyror, lokaler	754 993	741 570
Hyror, garage	699 540	678 435
Hyror, p-platser	488 530	379 320
Hyror, övriga	119 584	91 049
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-978	-846
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 480	-2 815
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 980	-31 180
Värmeavgifter, bostäder	58 356	58 356
Elavgifter	663 066	686 899
Summa nettoomsättning	20 064 471	19 909 578

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga avgifter	400	3 440
Balkonginglasning	1 610 520	1 618 920
Övriga ersättningar	112 981	75 121
Fakturerade kostnader	1 536	9 345
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	0
Erhållna bidrag	0	50 000
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	1 780	28 176
Övriga rörelseintäkter	70 764	40 085
Försäkringsersättningar	19 896	13 496
Summa övriga rörelseintäkter	1 817 858	1 838 583

6

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Underhåll	-93 587	-5 693 148
Reparationer	-374 417	-601 762
Självrisk	-89 395	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-714 494	-667 624
Försäkringspremier	-308 534	-287 121
Kabel- och digital-TV	-512 520	-514 208
Återbäring från Riksbyggen	20 800	18 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 750	-2 603
Serviceavtal	-2 062	0
Bevakningskostnader	-47 905	-61 337
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 458	-1 825
Snö- och halkbekämpning	-12 263	-28 440
Förbrukningsinventarier	-208 277	-107 185
Fordons- och maskinkostnader	-112 704	-140 235
Vatten	-1 376 800	-1 472 974
Fastighetsel	-1 664 117	-1 565 738
Uppvärmning	-2 771 131	-2 721 767
Sophantering och återvinning	-740 416	-717 798
Förvaltningsarvode drift	-384 934	-367 040
Summa driftskostnader	-9 409 964	-14 932 705

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 619 185	-1 562 957
Hyra inventarier & verktyg	-11 858	-5 184
IT-kostnader	-330 182	-329 136
Arvode, yrkesrevisorer	-39 000	-33 750
Övriga förvaltningskostnader	-31 994	-169 218
Kreditupplysningar	-3 594	-3 290
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-103 170	-88 734
Telefon och porto	-13 930	-12 907
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-336	-124
Medlems- och föreningsavgifter	-16 632	-16 632
Serviceavgifter	0	-1 373
Köpta tjänster	-123	-493
Konsultarvoden	-55 301	-17 800
Bankkostnader	-6 548	-1 050
Övriga externa kostnader	-111 220	-273 262
Summa övriga externa kostnader	-2 343 073	-2 515 908

U

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-990 115	-996 724
Uttagskatt	-264 767	-267 218
Styrelsearvoden	-32 500	-32 500
Sammanträdesarvoden	-65 400	-61 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 500
Övriga personalkostnader	-29 167	-19 276
Sociala kostnader	-302 466	-385 664
Summa personalkostnader	-1 686 915	-1 765 082

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-340 125	-340 125
Avskrivning Markanläggningar	-475 584	-190 073
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 171 516	-2 128 265
Avskrivning Maskiner och inventarier	-211 443	-219 806
Avskrivning Installationer	-25 284	-25 284
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 223 952	-2 903 553

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	57 024	57 024
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	57 024	57 024

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	482	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	169	654
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	651	654

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-930 128	-930 842
Övriga räntekostnader	-455	-164
Övriga finansiella kostnader	0	-166 330
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-930 583	-1 097 336

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	97 399 431	96 253 011
Markanläggning	9 836 617	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
	142 809 751	134 058 032
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	6 223	1 146 420
Markanläggning	0	7 605 299
	6 223	8 751 719
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar standardförbättringar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	142 815 974	142 809 751
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 389 856	-17 049 731
Standardförbättringar	-32 677 865	-30 549 599
Markanläggningar	-2 061 295	-1 871 222
Markinventarier	-700 000	-700 000
	-52 829 015	-50 170 552
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-340 125	-340 125
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 171 516	-2 128 265
Årets avskrivning markanläggningar	-475 584	-190 073
	-2 987 225	-2 658 463
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 816 241	-52 829 015
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 999 733	89 980 736
Varav		
Byggnader	15 630 622	15 970 747
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	62 556 274	64 721 567
Markanläggningar	7 299 738	7 775 322

Taxeringsvärden

Bostäder	279 000 000	232 000 000
Lokaler	10 109 000	10 174 000

Totalt taxeringsvärde	289 109 000	242 174 000
<i>varav byggnader</i>	<i>222 600 000</i>	<i>186 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 509 000</i>	<i>55 774 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 580 066	3 502 688
Installationer	1 049 477	1 049 477
	4 629 543	4 552 165
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	77 379
Installationer		0
	0	77 379
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 629 543	4 629 544
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 457 567	-2 237 761
Installationer	-913 322	-888 038
	-3 370 889	-3 125 799
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-211 443	-219 806
Installationer	-25 284	-25 284
	-236 727	-245 090
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 669 010	-2 457 567
Installationer	-938 606	-913 322
	-3 607 616	-3 370 889
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 021 927	1 258 655
Varav		
Inventarier och verktyg	911 056	1 122 500
Installationer	110 871	136 155

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Andra långfristiga fordringar	594 000	594 000
Summa andra långfristiga fordringar	594 000	594 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	13 533	8 760
Kundfordringar	25 953	23 022
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	1 395
Nedskrivning av kundfordringar	-186	-186
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	39 301	32 992

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	10 956	45 946
Skattekonto	716 156	592 987
Summa övriga fordringar	727 112	638 933

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	482	0
Förutbetalda försäkringspremier	154 371	154 163
Förutbetalt förvaltningsarvode	410 792	399 919
Förutbetald kabel-tv-avgift	123 515	124 027
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	27 415	27 427
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 710	0
Förutbetalda leasingavgifter	5 868	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	735 153	705 536

Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	4 439	1 805
Bankmedel	723 609	615 915
Transaktionskonto	9 275 440	3 453 878
Summa kassa och bank	10 003 488	4 071 599



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	88 704 564	90 071 049
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 638 220	-1 376 704
Långfristig skuld vid årets slut	87 066 344	88 694 345

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-10-30	2 385 000,00	0,00	80 000,00	2 305 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2023-04-30	4 521 596,00	0,00	0,00	4 521 596,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2023-06-01	1 956 099,00	0,00	0,00	1 956 099,00
STADSHYPOTEK	0,73%	2023-09-30	3 086 702,00	0,00	15 434,00	3 071 268,00
SWEDBANK	1,50%	2023-11-24	3 247 000,00	0,00	0,00	3 247 000,00
SWEDBANK	1,38%	2023-12-21	3 854 932,00	0,00	20 000,00	3 834 932,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-06-01	1 378 080,00	0,00	13 920,00	1 364 160,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2024-06-30	2 588 440,00	0,00	26 080,00	2 562 360,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2024-09-30	5 445 000,00	0,00	110 000,00	5 335 000,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-10-30	3 286 178,00	0,00	16 430,00	3 269 748,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-12-01	5 831 608,00	0,00	59 204,00	5 772 404,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-12-30	2 970 973,00	0,00	80 000,00	2 890 973,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-01-30	3 745 000,00	0,00	60 000,00	3 685 000,00
SWEDBANK	0,94%	2025-04-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-06-01	1 863 180,00	0,00	18 820,00	1 844 360,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-06-01	2 476 339,00	0,00	25 012,00	2 451 327,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-06-30	3 430 000,00	0,00	70 000,00	3 360 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-30	3 430 000,00	0,00	280 000,00	3 150 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	2 195 905,00	0,00	22 872,00	2 173 033,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	8 516 442,00	0,00	85 164,00	8 431 278,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	3 342 047,00	0,00	25 065,00	3 316 982,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2026-10-30	4 000 000,00	0,00	20 000,00	3 980 000,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2026-10-30	4 000 000,00	0,00	20 000,00	3 980 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-12-01	2 000 000,00	0,00	10 000,00	1 990 000,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2027-09-30	1 143 824,00	0,00	570 000,00	573 824,00
Summa			88 694 345,00	0,00	1 628 001,00	87 066 344,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre 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 19 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	830 881	780 535
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	539
Summa leverantörsskulder	830 881	781 074

Not 20 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	9 179	8 159
Summa skatteskulder	9 179	8 159

Not 21 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	363 652	402 754
Skuld för moms	91 647	97 137
Skuld sociala avgifter och skatter	58 925	59 172
Skulder för löneavdrag	0	650
Avräkning hyror och avgifter	-750	-750
Clearing	1 355	8 524
Summa övriga skulder	514 829	567 486

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	148 974	145 377
Upplupna sociala avgifter	50 418	53 368
Upplupna räntekostnader	90 011	100 005
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 626	0
Upplupna elkostnader	108 918	92 091
Upplupna värmekostnader	121 022	114 301
Upplupna kostnader för renhållning	0	8 069
Upplupna revisionsarvoden	35 500	32 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 754	37 349
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 841 782	1 764 866
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 470 005	2 347 426

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	89 880 500	81 601 300

Not 24 Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

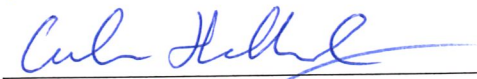
Skellefteå 2022-11-24
Ort och datum



Anders Andersson

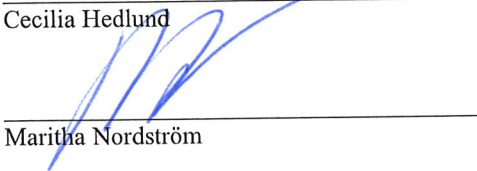

Mona Keinström Öström


Joel Lindström


Bert Gustafsson


Cecilia Hedlund



Rolf Nilsson


Maritha Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/11 2022

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Kjell Brodin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skellefteåhus nr 12, org. nr 794700–1942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skellefteåhus nr 12 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 revisionsssed 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 upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 Bostadsrättsföreningens namn för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

28/11 2022

KPMG AB



Gunnar Karlsson

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.

Arsavgift

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 nr 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skellefteåhus nr 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

