

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Skellefteåhus 12
Org nr: 794700-1942



Kallelse till ordinarie föreningsstämma Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 12

Datum 2023-11-22
Tid 19:00
Plats Krongatan 1

Dagordning § 59 i stadgarna

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.

Hänskjuten fråga av styrelsen: Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)

Vid extra föreningsstämma den 16 oktober 2023 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar i enlighet med förslaget. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat förslag.

Föreningen bjuder på fika

Välkomna!

Styrelsen

§ 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
 - Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)
- t) Stämmans avslutande.

GLIMTAR FRÅN STYRELSEN

Riksbyggen – Skellefteåhus nr 12 – Moröhöjden

Vi vill ta tillfället i akt att reflektera över det gångna året och dela några viktiga uppdateringar med er som medlemmar.

Vi kan inte ignorera de utmaningar som det globala läget har ställt oss inför. Det fortsatta kriget i Ukraina har påverkat stabiliteten i världen, och det har lett till ökade levnadskostnader. Räntor och matpriser har stigit, vilket vi alla har känt av i våra hushållsbudgetar. Denna påverkan är något som vi måste fortsätta att vara medvetna om när vi planerar våra ekonomiska resurser.

Vi har också märkt att våra underhållskostnader har ökat under det senaste året. Detta är något vi tar på stort allvar och arbetar aktivt med att hantera. En viktig del av vår strategi för att minska framtida underhållsbehov är energiprojektet som vi efter en lång process med planering och upphandlingar äntligen kommit igång med. Detta projekt kommer inte bara att spara energi, vilket är bra för vår ekonomi och miljön, utan det kommer också att förbättra inomhusklimatet genom att skapa en jämnare temperatur. Projektet är omfattande och kräver att en stor del av vår äldre utrustning byts ut. Vi gör allt vi kan för att se till att projektet flyter så smidigt som möjligt och att det ger de fördelar vi hoppas på.

Vi är också glada över att kunna välkomna nya medlemmar till föreningen. De nybyggda lägenheterna i det tidigare Café Myntet är nu både färdigställda och sålda. Café Myntet har varit en viktig samlingsplats under många år, men med ett stort renoveringsbehov och ökad efterfrågan på lägenheter i Skellefteå känner vi att vi nu kan använda våra lokaler till fullt och hjälpa till att möta behovet.

Det är en glädje att vara en del av en styrelse som är så engagerad och som vågar och vill investera i vår förening. Vi vill också tacka våra dedikerade vaktmästare som varje år gör sitt bästa för att lösa våra medlemmars frågor och problem.

Vi vill också lyfta fram medlemmar som inte sitter i styrelsen men ändå tar sig tid att skapa mötesplatser i form av onsdagsträffar och hockeyträffar. Detta visar på en fantastisk gemenskap och vi uppmuntrar fler medlemmar att komma med förslag och bidra till föreningen utan att nödvändigtvis behöva sitta i styrelsen.

Sammanfattningsvis har det gångna året varit en utmanande, men också spännande tid för vår förening. Nu ser vi fram emot ett kommande år med lagom mycket snö i vinter och fler spännande projekt som kommer att fortsätta göra vår förening till den bästa i stan.

Cecilia Hedlund
Ordförande BRF Skellefteåhus 12

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 12 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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 211% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 214 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna;
Myntet 2, Myntgatan 1,3,5 med byggnadsår 1968-1969.
Myntet 3, Myntgatan 3,5 med byggnadsår 1967-1968.
Myntet 4, Myntgatan 5 med byggnadsår 1966-1967.
Myntet 5, Myntgatan 7, Gruvgatan 24-30 med byggnadsår 1966-1967.
Kannan 1, Krongatan 2-30 med byggnadsår 1967-1968.
Skellefteå 6:15, Krongatan 1 med byggnadsår 1966.

Samtliga fastigheter är belägna i Skellefteå kommun.

Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter.
Kommersiella lokaler till en yta på 1 215,2 kvm hyrs ut.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Där ingår både fastighetsförsäkringen och bostadsrättstilläggsförsäkringen. I försäkringen ingår Fastighetsförsäkringen innehåller en ansvarsförsäkringsdel för styrelsen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser	Garage	Carport
174	82	197	181

Total area 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	289 109 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
ICA Moröhallen	1 055	2026-10-31

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

4

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 446 tkr och planerat underhåll för 1 077 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. Föreningens underhållsplan revideras årligen, senaste revidering är gjord i mars 2023. Rekommenderad avsättning enligt 30-årig plan uppgår till 3 279 tkr per år och rekommenderad avsättning enligt 10-årig plan uppgår till 3 936 tkr. Avsättning för verksamhetsåret uppgår till 3 902 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	145 290
Installationer, filterbyte	31 488
Huskropp utvändigt, tak	900 000

6

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Hedlund	Ordförande	2023
Joel Lindström	Vice ordförande	2024
Mona Öström	Sekreterare	2023
Anders Andersson	Ledamot	2024
Jens Holmkvist	Ledamot	2024
Roger Andersson	Ledamot	2023
Lisa Lindberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alfons Söderberg	Suppleant	2023
Katarina Lundström	Suppleant	2024
Ola Theander	Suppleant	2023
Rolf Nilsson	Suppleant	2023
Karin Jonsson	Suppl Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Kjell Brodin	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning

Rickard Burman	Sammanställande	2023
Roger Boman		2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 510 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 516 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 47 st.)

4

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Rörelsens intäkter	22 486	21 882	21 748	21 331	21 156
Årets resultat	3 025	4 346	-1 409	-6 757	-61
Balansomslutning	102 454	100 121	97 282	92 701	95 978
Soliditet %	12	9	5	7	14
Likviditet %	138	211	107	106	137
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	608	590	590	578	578
Driftkostnader, kr/m ² , exkl. rep o underhåll	326	305	294	297	295
Ränta, kr/m ²	34	32	37	32	33
Underhållsfond, kr/m ²	212	115	12	54	312
Lån, kr/m ²	2 907	2 968	3 023	2 756	2 666

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen

Likviditet: Beräknas som omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 504 694	3 387 472	-8 207	4 345 517
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 345 517	-4 345 517
Reservering underhållsfond		3 902 000	-3 902 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 076 778	1 076 778	
Årets resultat				3 024 633
Vid årets slut	1 504 694	6 212 694	1 512 088	3 024 633

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 337 310
Årets resultat	3 024 633
Årets fondavsättning enligt budget	-3 902 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 076 778
Summa	4 536 722

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

4 536 722

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 674 126	20 064 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 812 187	1 817 858
Summa rörelseintäkter		22 486 313	21 882 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 084 753	-9 409 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 483 755	-2 343 073
Personalkostnader	Not 6	-1 795 227	-1 686 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 189 831	-3 223 952
Summa rörelsekostnader		-18 553 566	-16 663 904
Rörelseresultat		3 932 747	5 218 425
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 880	57 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	87 112	652
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 007 106	-930 583
Summa finansiella poster		-908 114	-872 907
Resultat efter finansiella poster		3 024 633	4 345 517
Årets resultat		3 024 633	4 345 517

4

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	84 518 715	86 999 734
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	822 276	1 021 928
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	6 485 480	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 826 472	88 021 661
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	594 000	594 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		594 000	594 000
Summa anläggningstillgångar		92 420 472	88 615 661
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	14 146	39 301
Övriga fordringar	Not 16	800 246	727 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	802 353	735 153
Summa kortfristiga fordringar		1 616 745	1 501 566
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 416 589	10 003 488
Summa kassa och bank		8 416 589	10 003 488
Summa omsättningstillgångar		10 033 334	11 505 054
Summa tillgångar		102 453 805	100 120 715

6

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 504 694	1 504 694	
Fond för yttre underhåll	6 212 694	3 387 472	
Summa bundet eget kapital	7 717 388	4 892 166	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 512 088	-8 207	
Årets resultat	3 024 633	4 345 517	
Summa fritt eget kapital	4 536 722	4 337 310	
Summa eget kapital	12 254 110	9 229 477	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	84 066 528	85 428 124
Summa långfristiga skulder		84 066 528	85 428 124
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 216 820	1 638 220
Leverantörsskulder	Not 20	1 863 880	830 881
Skatteskulder	Not 21	33 998	9 179
Övriga skulder	Not 22	465 318	507 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 553 152	2 477 414
Summa kortfristiga skulder		6 133 168	5 463 114
Summa eget kapital och skulder		102 453 805	100 120 715

U

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	17 828 456	17 308 800
Hyror, bostäder	120	40
Hyror, lokaler	804 070	754 993
Hyror, garage	700 290	699 540
Hyror, p-platser	500 835	488 530
Hyror, uthyrningslokaler	137 686	119 584
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-651	-978
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 220	-3 480
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 660	-23 980
Värmeavgifter, bostäder	58 356	58 356
Elavgifter	680 844	663 066
Summa nettoomsättning	20 674 126	20 064 471

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga avgifter	560	400
Balkonginglasning	1 614 720	1 610 520
Övriga ersättningar, pant-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgift	135 432	112 981
Fakturerade kostnader	42 529	1 536
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	1 780
Övriga rörelseintäkter	6 587	70 745
Försäkringsersättningar	12 359	19 896
Summa övriga rörelseintäkter	1 812 187	1 817 858

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 076 778	-93 587
Reparationer	-445 864	-374 417
Självrisk	-30 421	-89 395
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-726 785	-714 494
Försäkringspremier	-327 662	-308 534
Kabel- och digital-TV	-508 785	-512 520
Återbäring från Riksbyggen	16 600	20 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 367	-14 750
Serviceavtal	-46 998	-2 062
Bevakningskostnader	-52 158	-47 905
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 916	-2 458
Snö- och halkbekämpning	-27 887	-12 263
Förbrukningsinventarier	-129 921	-208 277
Fordons- och maskinkostnader	-175 856	-112 704
Vatten	-1 652 729	-1 376 800
Fastighetsel	-2 026 552	-1 664 117
Uppvärmning	-2 739 322	-2 771 131
Sophantering och återvinning	-744 455	-740 416
Förvaltningsarvode drift	-382 897	-384 934
Summa driftskostnader	-11 084 753	-9 409 964

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 686 854	-1 619 185
Lokalkostnader	-2 500	0
Hyra inventarier & verktyg	-7 565	-11 858
IT-kostnader	-330 560	-330 182
Arvode, yrkesrevisor	-42 625	-39 000
Övriga förvaltningskostnader	-25 774	-31 994
Kreditupplysningar	-1 362	-3 594
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-67 673	-103 170
Telefon och porto	-17 323	-13 930
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-31 144	-336
Befarade förluster hyror/avgifter	186	0
Medlems- och föreningsavgifter	-41 518	-16 632
Köpta tjänster	0	-123
Konsultarvoden	0	-55 301
Bankkostnader	-7 661	-6 548
Advokat och rättegångskostnader	-149 344	0
Övriga externa kostnader	-72 036	-111 220
Summa övriga externa kostnader	-2 483 755	-2 343 073

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 007 017	-988 514
Uttagsskatt	-271 378	-266 368
Styrelsearvoden	-32 500	-32 500
Sammanträdesarvoden	-76 200	-65 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 500
Övriga personalkostnader	-36 435	-29 167
Sociala kostnader	-369 197	-302 466
Summa personalkostnader	-1 795 227	-1 686 915

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-340 125	-340 125
Avskrivning Markanläggningar	-461 952	-475 584
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 171 879	-2 171 516
Avskrivning Maskiner och inventarier	-190 591	-211 443
Avskrivning Installationer	-25 284	-25 284
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 189 831	-3 223 952

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 880	57 024
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 880	57 024

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	79 768	482
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	404	169
Övriga ränteintäkter	6 941	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	87 112	652

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 006 388	-930 128
Övriga räntekostnader	-718	-455
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 007 106	-930 583

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	97 405 654	97 399 431
Markanläggning	9 836 617	9 836 617
Markinventarier	700 000	700 000
	142 815 974	142 809 751
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	6 223
Markanläggning	492 937	0
	492 937	6 223
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	143 308 911	142 815 974
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 729 981	-17 389 856
Standardförbättringar	-34 849 381	-32 677 865
Markanläggningar	-2 536 879	-2 061 295
Markinventarier	-700 000	-700 000
	-55 816 241	-52 829 015
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-340 125	-340 125
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 171 879	-2 171 516
Årets avskrivning markanläggningar	-461 952	-475 584
	-2 973 956	-2 987 225
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-58 790 197	-55 816 241
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 518 715	86 999 733
Varav		
Byggnader	15 290 497	15 630 622
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	60 384 395	62 556 274
Markanläggningar	7 330 723	7 299 738
Taxeringsvärden		
Bostäder	279 000 000	279 000 000
Lokaler	10 109 000	10 109 000
Totalt taxeringsvärde	289 109 000	289 109 000
<i>varav byggnader</i>	<i>222 600 000</i>	<i>222 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 509 000</i>	<i>66 509 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 580 066	3 580 066
Installationer	1 049 477	1 049 477
	4 629 543	4 629 543
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	16 223	0
Installationer	0	0
	16 223	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-141 549	0
Installationer	0	0
	-141 549	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 504 218	4 629 543
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 504 218	4 629 543
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 669 010	-2 457 567
Installationer	-938 606	-913 322
	-3 607 616	-3 370 889
Gjorda avskrivningar på årets uttrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	141 549	0
Utrangering installationer - gjord avskrivning	0	0
	141 549	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-190 591	-211 443
Installationer	-25 284	-25 284
	-215 875	-236 737
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 718 052	-2 669 010
Installationer	-963 891	-938 606
	-3 681 942	-3 607 616
Restvärde enligt plan vid årets slut	822 276	1 021 927
Varav		
Inventarier och verktyg	736 689	911 056
Installationer	85 587	110 871



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-06-30	2022-06-30
Nya lägenheter	5 502 733	0
Carport	982 747	0
Vid årets slut	6 485 480	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga fordringar	594 000	594 000
Summa andra långfristiga fordringar	594 000	594 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-63	13 533
Kundfordringar	14 209	25 953
Nedskrivning av kundfordringar	0	-186
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 146	39 301

Not 16 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	0	10 956
Skattekonto	800 246	716 156
Summa övriga fordringar	800 246	727 112

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	28 485	482
Förutbetalda försäkringspremier	173 291	154 371
Förutbetalda driftkostnader	13 451	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	433 522	410 792
Förutbetald kabel-tv-avgift	125 561	123 515
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	27 475	27 415
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	568	12 710
Förutbetalda leasingavgifter	0	5 868
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	802 353	735 153

Not 18 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	7 800	4 439
Bankmedel	3 849 620	723 609
Transaktionskonto	4 559 169	9 275 440
Summa kassa och bank	8 416 589	10 003 488

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	85 283 348	87 066 344
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 216 820	-1 638 220
Långfristig skuld vid årets slut	84 066 528	85 428 124

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,73%	2023-09-30	3 071 268,00	0,00	30 868,00	3 040 400,00
SWEDBANK	1,50%	2023-11-24	3 247 000,00	0,00	0,00	3 247 000,00
SWEDBANK	1,38%	2023-12-21	3 834 932,00	0,00	20 000,00	3 814 932,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-04-30	4 521 596,00	0,00	45 216,00	4 476 380,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-06-01	1 364 160,00	0,00	13 920,00	1 350 240,00
STADSHYPOTEK	4,72%	2024-06-01	1 956 099,00	0,00	19 560,00	1 936 539,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2024-06-30	2 562 360,00	0,00	26 080,00	2 536 280,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2024-09-30	5 335 000,00	0,00	110 000,00	5 225 000,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-10-30	3 269 748,00	0,00	32 860,00	3 236 888,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-12-01	5 772 404,00	0,00	59 204,00	5 713 200,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-12-30	2 890 973,00	0,00	80 000,00	2 810 973,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-01-30	3 685 000,00	0,00	60 000,00	3 625 000,00
SWEDBANK	0,94%	2025-04-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-06-01	1 844 360,00	0,00	18 820,00	1 825 540,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-06-01	2 451 327,00	0,00	25 012,00	2 426 315,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-06-30	3 360 000,00	0,00	70 000,00	3 290 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-30	3 150 000,00	0,00	280 000,00	2 870 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	2 173 033,00	0,00	22 872,00	2 150 161,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	8 431 278,00	0,00	85 164,00	8 346 114,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	3 316 982,00	0,00	33 420,00	3 283 562,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2026-10-30	3 980 000,00	0,00	40 000,00	3 940 000,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2026-10-30	3 980 000,00	0,00	40 000,00	3 940 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-12-01	1 990 000,00	0,00	20 000,00	1 970 000,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2027-09-30	573 824,00	0,00	570 000,00	3 824,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2027-10-30	2 305 000,00	0,00	80 000,00	2 225 000,00
Summa			87 066 344,00	0,00	1 782 996,00	85 283 348,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns sju 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

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	1 740 569	830 881
Ej reskontraförda leverantörsskulder	123 311	0
Summa leverantörsskulder	1 863 880	830 881

Not 21 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	16 764	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	17 234	9 179
Summa skatteskulder	33 998	9 179

Not 22 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	351 435	363 652
Skuld för moms	57 836	91 647
Skuld sociala avgifter och skatter	56 047	58 925
Avräkning hyror och avgifter	0	-750
Clearing	0	1 355
Summa övriga skulder	465 318	514 829

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	150 914	148 974
Upplupna sociala avgifter	47 825	50 418
Upplupna räntekostnader	124 503	90 011
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 084	28 626
Upplupna elkostnader	131 686	108 918
Upplupna värmekostnader	125 876	121 022
Upplupna kostnader för renhållning	9 776	0
Upplupna revisionsarvoden	40 000	35 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 616	44 754
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 899 872	1 841 782
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 553 152	2 470 005

Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	89 880 500	89 880 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

4

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 18/9-2023

Ort och datum



Cecilia Hedlund



Joel Lindström



Mona Öström



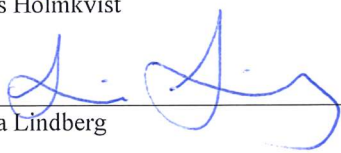
Anders Andersson



Jens Holmkvist



Roger Andersson



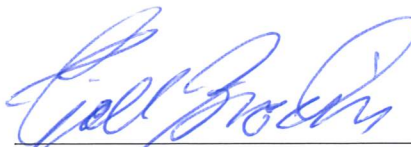
Lisa Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/10 2023

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 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året 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 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 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 RBF Skellefteåhus nr 12 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 10/10 2023

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.

Arsredovisning

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

