

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Gällivarehus 2
Org nr: 716415-8573



or

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 6 |
| Balansräkning..... | 7 |
| Noter..... | 9 |

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Handwritten signature or mark in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gällivarehus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-21. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-28.

Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 367% till 462%.

I resultatet ingår avskrivningar med 477 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 576 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 318 m², vilket motsvarar 37 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Boken 1 och Boken 6 i Gällivare Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 67 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1929 och 1988. Fastigheternas adress är Postgatan 5, 7 A - D och Föreningsgatan 10 A - D i Gällivare.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|------------------|-------|
| 1 rum och kokvrå | 1 |
| 1 rum och kök | 8 |
| 2 rum och kök | 23 |
| 3 rum och kök | 22 |
| 4 rum och kök | 11 |
| 5 rum och kök | 1 |
| 6 rum och kök | 1 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|--------------------------|-------|
| Antal lokaler | 5 |
| Antal p-platser | 46 |
| Antal garage | 2 |
| Antal mopedgarage/förråd | 14 |

| | |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 6 404 m ² |
| Total bostadsarea | 4 658 m ² |
| Total lokalarea | 367 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 43 914 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 34 314 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,59 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 188 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 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 uppdaterades senast i augusti 2018. Avsättning för räkenskapsåret har skett med 906 353 kr enligt underhållsplan från 2018, vilket motsvarar 195 kr/kvm BOA.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-------------------------|--------|
| Byte av kodlås | 61 104 |
| Byte av två entrédörrar | 33 126 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Hanne Fyrén | Ledamot | 2019 |
| Christer Engman | Ordförande | 2020 |
| Harry Larsson | Ledamot | 2019 |
| Glenn Waaranperä | Ledamot | 2019 |
| Sara Sundvall | Ledamot Riksbyggen | 2019 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Lars-Åke Apelqvist | Suppleant | 2019 |
| Christina Hörning | Suppleant | 2020 |
| Tore Isaksson Mettäväinö | Suppleant | 2019 |
| Thomas Pääjärvi | Suppleant Riksbyggen | 2019 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|------------------------|---------------------------------------|
| KPMG, huvudansvarig revisor Monika Lindgren | Auktoriserad revisor | 2019 |
| Åke Lindmark | Förtroendevald revisor | 2019 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 997 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 5 143 | 5 171 | 5 145 | 5 009 | 4 992 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 099 | -220 | -215 | 449 | 611 |
| Årets resultat | 1 099 | -220 | -215 | 449 | 611 |
| Soliditet % | 20 | 17 | 18 | 18 | 17 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 997 | 1 006 | 1 005 | 981 | 981 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 475 | 748 | 720 | 546 | 504 |
| Ränta, kr/m ² | 128 | 123 | 140 | 160 | 174 |
| Lån, kr/m ² | 6 056 | 6 337 | 6 429 | 6 517 | 6 603 |

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 2 147 001 | 34 328 | 0 | 3 409 310 | 1 499 090 | -220 208 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -220 208 | 220 208 |
| Reservering underhållsfond | | | | 906 353 | -906 353 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -94 230 | 94 230 | |
| Årets resultat | | | | | | 1 099 498 |
| Vid årets slut | 2 147 001 | 34 328 | 0 | 4 221 433 | 466 759 | 1 099 498 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 1 278 881 |
| Årets resultat | 1 099 498 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgarna | -906 353 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 94 230 |
| Summa | 1 566 257 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 566 257**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 142 960 | 5 171 433 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 114 300 | 87 188 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 257 260 | 5 258 621 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 384 590 | -3 760 589 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -613 031 | -584 696 |
| Personalkostnader | Not 6 | -67 464 | -57 599 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -476 848 | -476 848 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 541 932 | -4 879 733 |
| Rörelseresultat | | 1 715 327 | 378 889 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 2 448 | 2 448 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 23 168 | 14 850 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -641 445 | -616 394 |
| Summa finansiella poster | | -615 829 | -599 097 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 099 498 | -220 208 |
| Årets resultat | | 1 099 498 | -220 208 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter | | -1 189 006 | -1 189 006 |
| Hysesrätter och liknande rättigheter | | 1 189 006 | 1 189 006 |
| Summa imateriella anläggningstillgångar | | 0 | 0 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 33 851 367 | 34 328 215 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 851 367 | 34 328 215 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 12 | 25 500 | 25 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 25 500 | 25 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 33 876 867 | 34 353 715 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 13 | 7 012 | 137 447 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 34 758 | 16 939 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 226 967 | 226 206 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 268 737 | 380 592 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 6 146 061 | 4 965 621 |
| Summa kassa och bank | | 6 146 061 | 4 965 621 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 414 799 | 5 346 213 |
| Summa tillgångar | | 40 291 666 | 39 699 928 |

h

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 181 329 | 2 181 329 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 221 433 | 3 409 310 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 402 762 | 5 590 639 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 466 758 | 1 499 090 |
| Årets resultat | | 1 099 498 | -220 208 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 566 257 | 1 278 881 |
| Summa eget kapital | | 7 969 019 | 6 869 521 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 30 900 791 | 31 372 596 |
| Summa långfristiga skulder | | 30 900 791 | 31 372 596 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 471 787 | 471 769 |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 204 461 | 670 113 |
| Skatteskulder | Not 19 | 13 032 | 6 742 |
| Övriga skulder | Not 20 | 47 677 | 41 901 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 684 900 | 267 287 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 388 824 | 1 457 811 |
| Summa eget kapital och skulder | | 40 291 666 | 39 699 928 |



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 |
| Standardförbättringar, omb lokal | Linjär | 20 |
| Standardförbättringar, omb lokal | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 645 572 | 4 685 184 |
| Hyrer, lokaler | 390 294 | 379 992 |
| Hyrer, garage | 20 370 | 20 400 |
| Hyrer, p-platser | 81 150 | 81 145 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -370 | -1 300 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -368 | -300 |
| Debiterad fastighetsskatt- | 6 312 | 6 312 |
| Summa nettoomsättning | 5 142 960 | 5 171 433 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 72 000 | 72 360 |
| Övriga ersättningar | 16 745 | 13 653 |
| Fakturerade kostnader | 14 805 | 900 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 32 | 2 |
| Övriga rörelseintäkter | 10 719 | 274 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 114 300 | 87 188 |

h

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -94 230 | -1 566 370 |
| Reparationer | -187 812 | -192 378 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -114 309 | -106 699 |
| Försäkringspremier | -55 503 | -43 464 |
| Kabel- och digital-TV | -87 355 | -81 626 |
| Återbäring från Riksbyggen | 10 800 | 12 250 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -9 990 | -6 771 |
| Serviceavtal | -5 314 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -53 455 | -47 938 |
| Bevakningskostnader | -35 439 | -19 856 |
| Snö- och halkbekämpning | -141 031 | -134 728 |
| Förbrukningsinventarier | -7 549 | -3 039 |
| Vatten | -208 834 | -247 260 |
| Fastighetsel | -349 898 | -351 148 |
| Uppvärmning | -784 844 | -770 842 |
| Sophantering och återvinning | -231 937 | -189 537 |
| Förvaltningsarvode drift | -27 891 | -11 183 |
| Summa driftkostnader | -2 384 590 | -3 760 589 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -535 386 | -520 903 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -11 914 | -9 892 |
| Övriga förvaltningskostnader | -27 781 | -15 946 |
| Kreditupplysningar | -834 | -18 324 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -18 360 | -11 083 |
| Representation | -6 398 | 0 |
| Telefon och porto | -3 812 | 0 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -1 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -6 700 | -6 700 |
| Bankkostnader | -300 | -1 846 |
| Övriga externa kostnader | -1 546 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -613 031 | -584 696 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -34 375 | -28 290 |
| Sammanträdesarvoden | -23 400 | -11 500 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -5 625 | -5 535 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -500 |
| Sociala kostnader | -4 064 | -11 774 |
| Summa personalkostnader | -67 464 | -57 599 |

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

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -476 848 | -476 848 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -476 848 | -476 848 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Andelsutdelning | 2 448 | 2 448 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 2 448 | 2 448 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 12 718 | 14 646 |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar | 0 | -450 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 10 449 | 654 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 23 168 | 14 850 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -641 445 | -615 426 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -968 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -641 445 | -616 394 |

lu

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 41 008 914 | 41 008 914 |
| Mark | 1 460 000 | 1 460 000 |
| Tillkommande utgifter | 987 302 | 987 302 |
| | 43 456 216 | 43 456 216 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 43 456 216 | 43 456 216 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -8 140 699 | -7 663 851 |
| Tillkommande utgifter | -987 302 | -987 302 |
| | -9 128 001 | -8 651 153 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -476 848 | -476 848 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| | -476 848 | -476 848 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -9 604 849 | -9 128 001 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 33 851 367 | 34 328 215 |
| Varav | | |
| Byggnader | 32 391 367 | 33 345 063 |
| Mark | 1 460 000 | 1 460 000 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 42 202 000 | 32 602 000 |
| Lokaler | 1 712 000 | 1 712 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 43 914 000 | 34 314 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>31 405 000</i> | <i>25 605 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>12 509 000</i> | <i>8 709 000</i> |

Not 12 Andra långfristiga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar | 25 500 | 25 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 25 500 | 25 500 |

lu

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 7 012 | 137 447 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 7 012 | 137 447 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 34 758 | 16 939 |
| Summa övriga fordringar | 34 758 | 16 939 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 72 306 | 47 665 |
| Förutbetalda driftkostnader | 0 | 25 167 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 136 388 | 133 846 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 18 274 | 19 528 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 226 967 | 226 206 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa | 2 718 | 3 374 |
| Bankmedel | 3 716 126 | 3 703 408 |
| Transaktionskonto | 2 427 217 | 1 258 839 |
| Summa kassa och bank | 6 146 061 | 4 965 621 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 31 372 578 | 31 844 365 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -471 787 | -471 769 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 30 900 791 | 31 372 596 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | 1,96% | 2020-03-30 | 11 245 000,00 | 0,00 | 130 000,00 | 11 115 000,00 |
| SBAB | 1,99% | 2020-06-17 | 9 173 099,00 | 0,00 | 150 476,00 | 9 022 623,00 |
| SBAB | 1,99% | 2020-09-18 | 11 426 266,00 | 0,00 | 191 311,00 | 11 234 955,00 |
| Summa | | | 31 844 365,00 | 0,00 | 471 787,00 | 31 372 578,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 471 787 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 472 000 kr årligen.

or

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 204 461 | 670 113 |
| Summa leverantörsskulder | 204 461 | 670 113 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Skatteskulder | 13 032 | 6 742 |
| Summa skatteskulder | 13 032 | 6 742 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 15 607 | 15 654 |
| Skuld för moms | 5 817 | 877 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 26 103 | 25 369 |
| Clearing | 150 | 0 |
| Summa övriga skulder | 47 677 | 41 901 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna elkostnader | 22 217 | 14 640 |
| Upplupna vattenavgifter | 22 740 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 85 725 | 0 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 72 711 | 8 425 |
| Upplupna revisionsarvoden | 12 000 | 10 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 1 620 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 9 478 | 24 871 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 460 029 | 207 731 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 684 900 | 267 287 |

Not 22 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 38 678 000 | 38 678 000 |

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

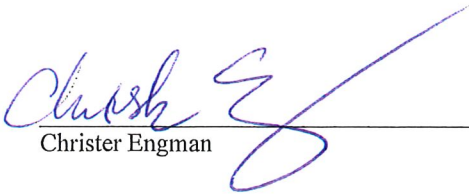
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



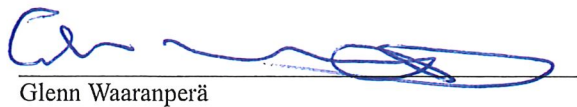
Styrelsens underskrifter

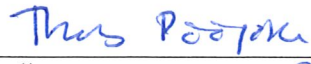
Gällivare 2020-04-14

Ort och datum


Christer Engman


Hanne Fyrén

~~Harry Larsson~~

Glenn Waaranperä

~~Sara Sundvall~~ 
Thomas Pääjärvi

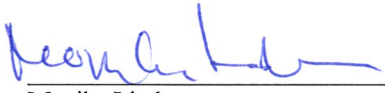

Tore Isaksson Mettävainio / Ersättare för Harry Larsson

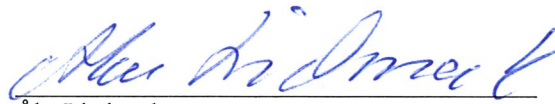
Vår revisionsberättelse har lämnats

den 24/4 2020

den 24/4 2020

KPMG


Monika Lindgren
Auktoriserad revisor


Åke Lindmark
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Gällivarehus 2, org. nr 716415-8573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gällivarehus 2 för år 2019.

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 31 december 2019 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 utfört 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 bero. 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 utfört 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 Gällivarehus 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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.

Luleå den 24 april 2020

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

Åke Lindmark

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

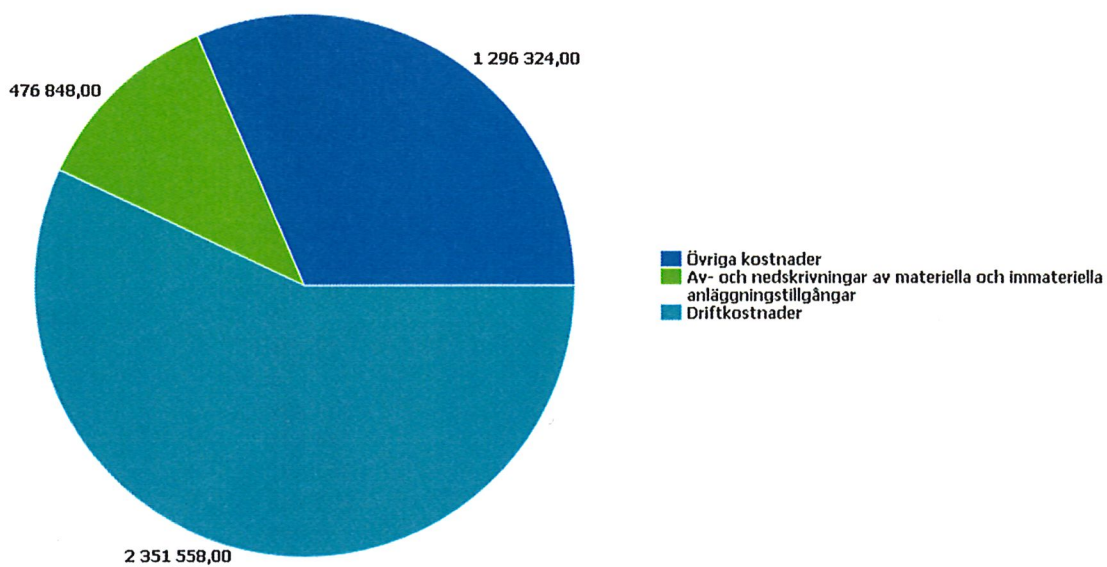
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

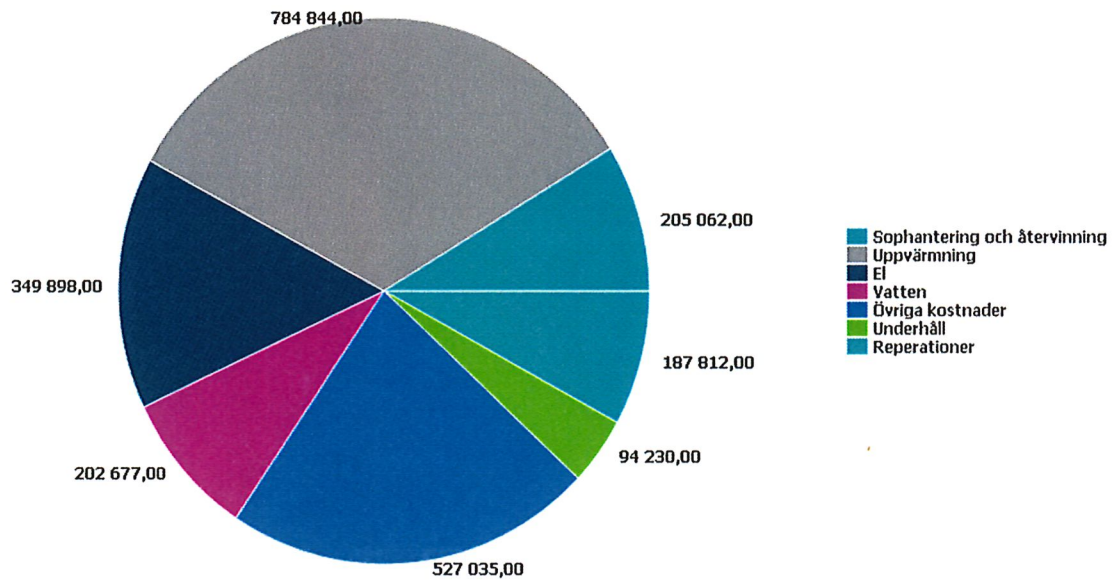
Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 2 351 558 | 3 760 589 |
| Övriga externa kostnader | 613 031 | 584 696 |
| Personalkostnader | 67 464 | 57 599 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 476 848 | 476 848 |
| Finansiella poster | 615 829 | 599 097 |
| Summa kostnader | 4 124 730 | 5 478 829 |



Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra | 11 924 | 0 |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 15 967 | 11 183 |
| Rabatt/återbäring från RB | -10 800 | -12 250 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 9 990 | 6 771 |
| Serviceavtal | 5 314 | 0 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 0 | 11 773 |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK | 7 238 | 0 |
| Hissbesiktning | 46 217 | 36 165 |
| Bevakningskostnader | 35 439 | 19 856 |
| Snö- och halkbekämpning | 141 031 | 134 728 |
| Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder | 21 044 | 18 077 |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler | 1 651 | 320 |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen | 10 374 | 21 204 |
| Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning | 168 | 3 622 |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer | 663 | 22 497 |
| Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet | 15 621 | 3 796 |
| Rep Installationer köpta tjänster Värme | 8 918 | 5 574 |
| Rep Installationer köpta tjänster Ventilation | 4 789 | 819 |
| Rep Installationer köpta tjänster Hissar | 49 313 | 29 537 |
| Rep Installationer köpta tjänster Låssystem | 10 299 | 11 455 |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp | 24 298 | 45 131 |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor | 2 855 | 14 542 |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser | 3 677 | 6 608 |
| Vattenskador | 34 143 | 9 196 |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen | 0 | 40 894 |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer | 61 104 | 0 |
| UH Installationer köpta tjänster Ventilation | 0 | 1 479 098 |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp | 33 126 | 0 |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor | 0 | 46 378 |
| Fastighetsel | 349 898 | 351 148 |
| Uppvärmning | 784 844 | 770 842 |
| Vatten | 202 677 | 247 260 |
| Sophämtning | 203 143 | 189 537 |
| Extra sophämtning | 1 919 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 55 503 | 43 464 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 87 355 | 81 626 |
| Fastighetsskatt | 114 309 | 106 699 |
| Förbrukningsinventarier | 6 937 | 850 |
| Förbrukningsmaterial | 612 | 2 189 |
| Summa driftkostnader | 2 351 558 | 3 760 589 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------|------------|
| BOA | 4 658 kr/kvm | |
| Belopp i kr | 2019 | 2018 |
| Bevakningskostnader | 8 | |
| Bevakningskostnader, jour | 0 | |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 19 | |
| Extra sophämtning | 0 | |
| Fastighetsel | 75 | |
| Fastighetsförsäkring | 12 | |
| Fastighetsskatt | 25 | |
| Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp | 0 | |
| Fjärrvärme | 0 | |
| Förbrukningsinventarier | 1 | |
| Förbrukningsmaterial | 0 | |
| Hissbesiktning | 10 | |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK | 2 | |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 0 | |
| Rabatt/återbäring från RB | -2 | |
| Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning | 0 | |
| Rep Installationer köpta tjänster El | 0 | |
| Rep Installationer köpta tjänster Hissar | 11 | |
| Rep Installationer köpta tjänster Låssystem | 2 | |
| Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet | 3 | |
| Rep Installationer köpta tjänster Ventilation | 1 | |
| Rep Installationer köpta tjänster Värme | 2 | |
| Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder | 5 | |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser | 1 | |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen | 2 | |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp | 5 | |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer | 0 | |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler | 0 | |
| Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor | 1 | |
| Serviceavtal | 1 | |
| Snö- och halkbekämpning | 30 | |
| Sophämtning | 44 | |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 2 | |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 3 | |
| UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning | 0 | |
| UH Installationer köpta tjänster El | 0 | |
| UH Installationer köpta tjänster Ventilation | 0 | |
| UH Installationer köpta tjänster Värme | 0 | |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen | 0 | |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp | 7 | |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer | 13 | |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor | 0 | |
| Uppvärmning | 168 | |
| Vatten | 44 | |
| Vattenskador | 7 | |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra | 3 | |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund | 0 | |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 0 | |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 0 | |
| Övrigt Underhåll | 0 | |
| Summa driftkostnader | 504,84 | |

RBF Gällivarehus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Gällivarehus 2 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



