

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Gällivarehus 2  
Org nr: 716415-8573





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gällivarehus 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 477 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 540 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 318 m<sup>2</sup>, 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 bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### 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<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 658 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 367 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 43 914 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 43 914 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,47 % 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 232 tkr och planerat underhåll för 57 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.

Avsättning för räkenskapsåret har skett med 906 353 kr vilket motsvarar 195 kr/kvm BOA.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Byte av entrédörr	56 933



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

#### Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Kurt Wiippola	Ordförande	2022
Christer Engman	Vice ordförande	2021
Glenn Waaranperä	Ledamot	2021
Tore Isaksson Mettäväinio	Ledamot	2021
Katarina Koppari	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Christina Hörning	Suppleant	2021
Hanne Fyrén	Suppleant	2021
Lars Åke Apelqvist	Suppleant	2021
Tobias Abrahamsson	Suppleant	2022
Åse Beckéus	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
KPMG AB Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	2021
Åke Lindmark	Förtroendevald revisor	2021

<u>Revisorssuppleanter</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Jimmy Salomonsson	2021

<u>Valberedning</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Gerd Fredriksson	2021
Jan Larsson	2021

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 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 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 höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 1 006 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

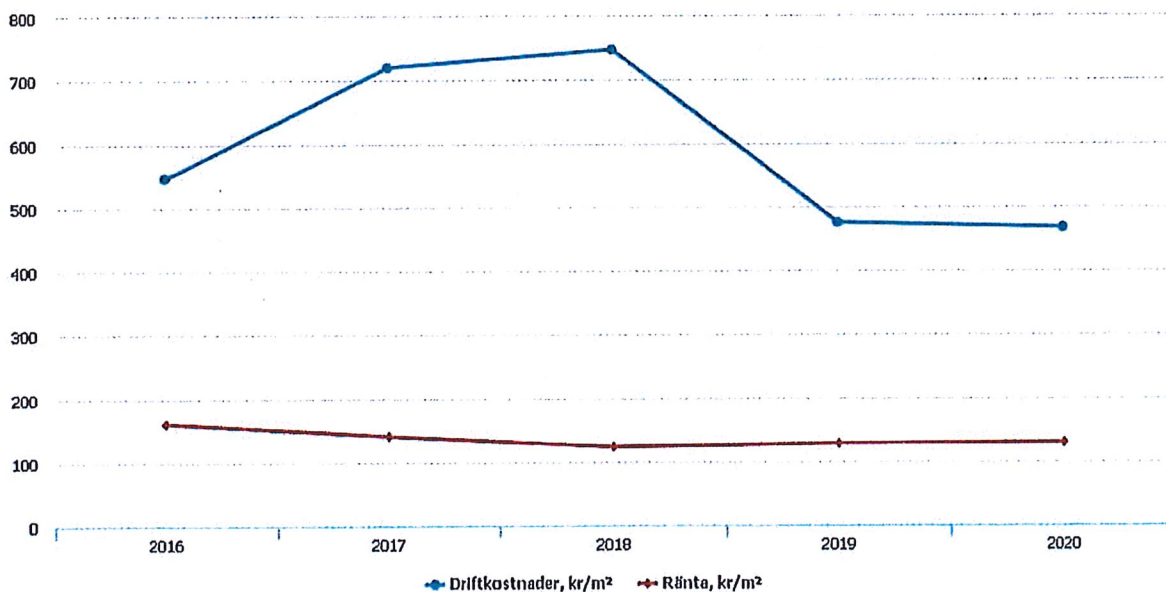
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Under tidigare år har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 135	5 143	5 171	5 145	5 009
Resultat efter finansiella poster	1 063	1 099	-220	-215	449
Årets resultat	1 063	1 099	-220	-215	449
Soliditet %	22	20	17	18	18
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	1 006	997	1 006	1 005	981
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	467	475	748	720	546
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	129	128	123	140	160
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 146	6 056	6 337	6 429	6 517



**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	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Uppfåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	2 147 001	34 328	4 221 433	466 758	1 099 498
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 099 498	-1 099 498
Reservering underhållsfond			906 323	-906 323	
Ianspråktagande av underhållsfond			-56 933	56 933	
Årets resultat					1 062 846
Vid årets slut	2 147 001	34 328	5 070 823	716 866	1 062 846

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 566 257
Årets resultat	1 062 846
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-906 323
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 933
<b>Summa</b>	<b>1 779 713</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 779 713

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





# Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	5 134 561	5 142 960	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 663	114 300	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 223 224</b>	<b>5 257 260</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-2 344 504	-2 384 590	
Övriga externa kostnader	Not 5	-625 212	-613 031	
Personalkostnader	Not 6	-79 784	-67 464	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-476 848	-476 848	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 526 348</b>	<b>-3 541 932</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 696 876</b>	<b>1 715 327</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 448	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 767	23 168	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-645 797	-641 445	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-634 030</b>	<b>-615 829</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 062 847</b>	<b>1 099 498</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>1 062 847</b>	<b>1 099 498</b>	



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	Not 11	0	0
<b>Summa imateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	33 374 519	33 851 367
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 374 519</b>	<b>33 851 367</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	25 500	25 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 500</b>	<b>25 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 400 019</b>	<b>33 876 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 400	7 012
Övriga fordringar	Not 15	37 869	34 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	245 730	226 967
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>286 999</b>	<b>268 737</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	7 153 113	6 146 061
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 153 113</b>	<b>6 146 061</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 440 112</b>	<b>6 414 799</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>40 840 131</b>	<b>40 291 666</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 181 329	2 181 329	
Fond för yttre underhåll	5 070 823	4 221 433	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 252 152</b>	<b>6 402 762</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	716 867	466 758	
Årets resultat	1 062 846	1 099 498	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 779 713</b>	<b>1 566 257</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 031 865</b>	<b>7 969 019</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	30 900 791
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>30 900 791</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 885 015	471 787
Leverantörsskulder	Not 19	351 873	204 461
Skatteskulder	Not 20	18 922	13 032
Övriga skulder	Not 21	22 057	47 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	530 399	684 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 808 266</b>	<b>1 421 856</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>40 840 131</b>	<b>40 291 666</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 685 184	4 645 572
Hyror, lokaler	383 532	390 294
Hyror, garage	20 400	20 370
Hyror, p-platser	81 050	81 150
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-41 191	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-279	-370
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-447	-368
Debiterad fastighetsskatt-	6 312	6 312
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 134 561</b>	<b>5 142 960</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	72 360	72 000
Övriga ersättningar	13 004	16 745
Fakturerade kostnader	900	14 805
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	32
Övriga rörelseintäkter	2 400	10 719
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>88 663</b>	<b>114 300</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-56 933	-94 230
Reparationer	-232 497	-187 812
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 793	-114 309
Försäkringspremier	-72 306	-55 503
Kabel- och digital-TV	-73 341	-87 355
Återbäring från Riksbyggen	0	10 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 270	-9 990
Serviceavtal	0	-5 314
Obligatoriska besiktningar	-47 671	-53 455
Bevakningskostnader	-28 507	-35 439
Snö- och halkbekämpning	-165 158	-141 031
Förbrukningsinventarier	-7 464	-7 549
Vatten	-259 094	-208 834
Fastighetsel	-353 914	-349 898
Uppvärmning	-708 798	-784 844
Sophantering och återvinning	-193 942	-231 937
Förvaltningsarvode drift	-25 817	-27 891
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 344 504</b>	<b>-2 384 590</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-545 551	-535 386
Annonsering och reklam	-11 562	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-11 914
Övriga förvaltningskostnader	-30 815	-27 781
Kreditupplysningar	-892	-834
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 012	-18 360
Representation	0	-6 398
Telefon och porto	1 118	-3 812
Medlems- och föreningsavgifter	-6 700	-6 700
Bankkostnader	-1 797	-300
Övriga externa kostnader	0	-1 546
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-625 212</b>	<b>-613 031</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-32 900	-34 375
Sammanträdesarvoden	-31 500	-23 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 796	-5 625
Sociala kostnader	-9 588	-4 064
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-79 784</b>	<b>-67 464</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-476 848	-476 848
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-476 848</b>	<b>-476 848</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 448
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 448</b>



### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 361	12 718
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	406	10 449
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 767</b>	<b>23 168</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-645 797	-641 445
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-645 797</b>	<b>-641 445</b>

### Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Hyresrätter och liknande rättigheter	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 12 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	41 008 914	41 008 914
Mark	1 460 000	1 460 000
Tillkommande utgifter	987 302	987 302
	<b>43 456 216</b>	<b>43 456 216</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>43 456 216</b>	<b>43 456 216</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Byggnader	-8 617 547	-8 140 699
Tillkommande utgifter	-987 302	-987 302
	<b>-9 604 849</b>	<b>-9 128 001</b>

### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-476 848	-476 848
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	<b>-476 848</b>	<b>-476 848</b>

### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>-10 081 697</b>	<b>-9 604 849</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>33 374 519</b>	<b>33 851 367</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	31 914 519	32 391 367
Mark	1 460 000	1 460 000
Tillkommande utgifter	0	0

### Taxeringsvärden



Bostäder	42 202 000	42 202 000
Lokaler	1 712 000	1 712 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 914 000</b>	<b>43 914 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>31 405 000</i>	<i>31 405 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 509 000</i>	<i>12 509 000</i>

#### Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	25 500	25 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>25 500</b>	<b>25 500</b>

#### Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 400	7 012
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 400</b>	<b>7 012</b>

#### Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	37 869	34 758
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>37 869</b>	<b>34 758</b>

#### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	84 332	72 306
Förutbetalda driftkostnader	6 740	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	136 388
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 270	18 274
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 388	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>245 730</b>	<b>226 967</b>

#### Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 460	2 718
Bankmedel	5 727 488	3 716 126
Transaktionskonto	1 424 165	2 427 217
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 153 113</b>	<b>6 146 061</b>





**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	30 885 015	31 372 578
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 885 015	-471 787
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>30 900 791</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,97%	2021-04-16	11 115 000,00	0,00	130 000,00	10 985 000,00
SBAB	2,05%	2021-06-17	9 022 623,00	0,00	150 476,00	8 872 147,00
SBAB	1,93%	2021-09-20	11 234 955,00	-0,00	207 067,00	11 027 868,00
<b>Summa</b>			<b>31 372 578,00</b>	<b>-0,00</b>	<b>487 543,00</b>	<b>30 885 015,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsända 3 antal lån med motsvarande 30 885 015 konor som därför klassificeras som kortfristiga skulder.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	257 929	204 461
Ej reskontraförda leverantörsskulder	93 944	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>351 873</b>	<b>204 461</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	18 922	13 032
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>18 922</b>	<b>13 032</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 607	15 607
Skuld för moms	6 450	5 817
Skuld sociala avgifter och skatter	0	26 103
Clearing	0	150
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>22 057</b>	<b>47 677</b>



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	373	0
Upplupna elkostnader	38 401	22 217
Upplupna vattenavgifter	0	22 740
Upplupna värmekostnader	0	85 725
Upplupna kostnader för renhållning	9 064	72 711
Upplupna revisionsarvoden	12 510	12 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 478
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 074	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	468 976	460 029
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>530 399</b>	<b>684 900</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	38 678 000	38 678 000

**Not 24 Eventuella förpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventuella förpliktelser.

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Kurt Wiippola

\_\_\_\_\_  
Christer Engman

\_\_\_\_\_  
Tore Isaksson Mettäväinö

\_\_\_\_\_  
Glenn Waaranperä

\_\_\_\_\_  
Katarina Koppari

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

\_\_\_\_\_  
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 RBF Gällivarehus 2 för år 2020.

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Gällivarehus 2 för år 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Åke Lindmark  
Av föreningen vald 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 motsvaras 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 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

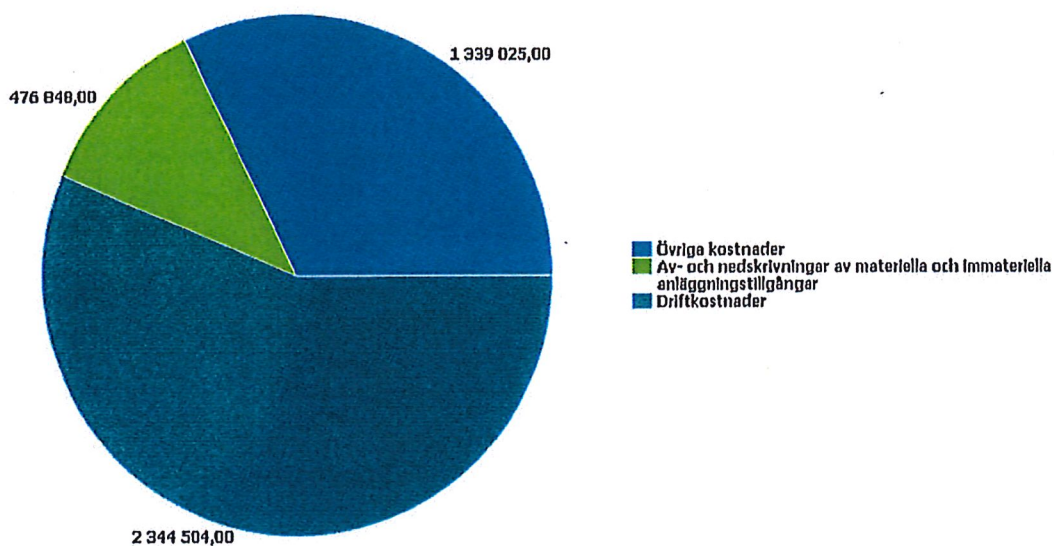
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



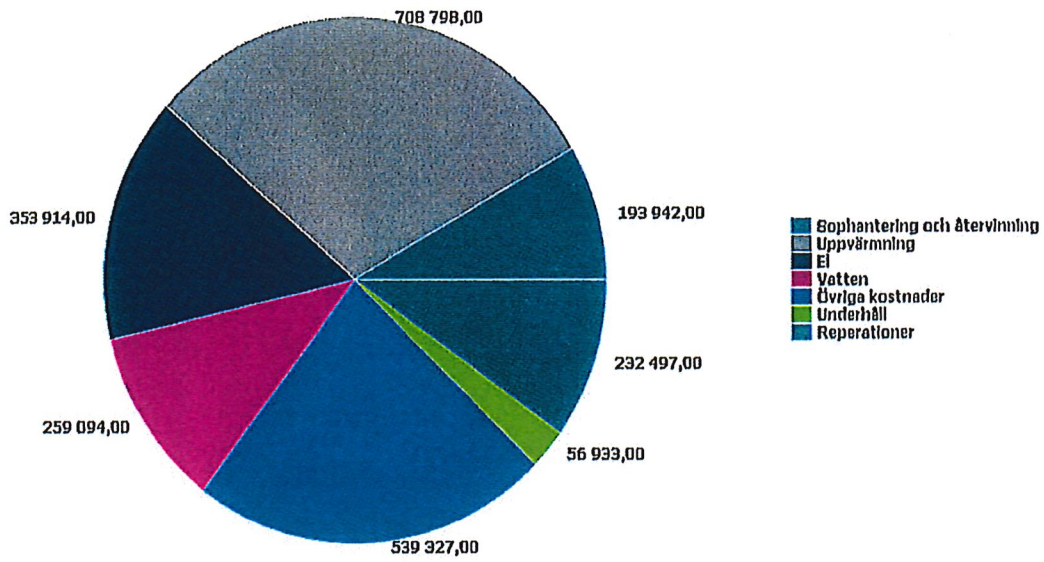
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 344 504	2 384 590
Övriga externa kostnader	625 212	613 031
Personalkostnader	79 784	67 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	476 848	476 848
Finansiella poster	634 030	615 829
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 160 377</b>	<b>4 157 762</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	9 989	11 924
Trädgårdsskötsel extra debiterat	15 828	15 967
Rabatt/återbäring från RB	0	-10 800
Systematiskt brandskyddsarbete	1 270	9 990
Serviceavtal	0	5 314
Obligatoriska besiktningkostnader	1 962	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	7 238
Hissbesiktning	45 709	46 217
Bevakningskostnader	28 507	35 439
Snö- och halkbekämpning	165 158	141 031
Rep bostäder utg för köpta tj	13 441	21 044
Rep lokaler utg för köpta tj	8 995	1 651
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	35 884	10 374
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 127	168
Rep installationer utg för köpta tj	31 658	663
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	17 292	15 621
Rep install utg för köpta tj Värme	2 119	8 918
Rep install utg för köpta tj Ventilation	17 844	4 789
Rep install utg för köpta tj Hissar	18 681	49 313
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 792	10 299
Rep huskropp utg för köpta tj	32 695	24 298
Rep markytor utg för köpta tj	15 120	2 855
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	22 991	3 677
Övriga Reparationer	4 856	0
Vattenskador	0	34 143
UH lokaler utg för köpta tj	56 933	0
UH installationer utg för köpta tj	0	61 104
UH huskropp utg för köpta tj	0	33 126
Fastighetsel	353 914	349 898
Uppvärmning	708 798	784 844
Vatten	259 094	208 834
Sophämtning	193 942	230 018
Extra sophämtning	0	1 919
Fastighetsförsäkring	72 306	55 503
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	73 341	87 355
Fastighetsskatt	117 793	114 309
Förbrukningsinventarier	5 900	6 937
Förbrukningsmaterial	1 564	612
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 344 504</b>	<b>2 384 590</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	4 658 kr/kvm	4 658 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bevakningskostnader	6	8
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	16	19
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	76	75
Fastighetsförsäkring	16	12
Fastighetsskatt	25	25
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	0	0
Hissbesiktning	10	10
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	2
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	3	5
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	5	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8	2
Rep huskropp utg för köpta tj	7	5
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	4	11
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2
Rep installationer utg för köpta tj	7	0
Rep lokaler utg för köpta tj	2	0
Rep markytor utg för köpta tj	3	1
Serviceavtal	0	1
Snö- och halkbekämpning	35	30
Sophämtning	42	49
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3	3
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	7
UH installationer utg för köpta tj	0	13
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	12	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	152	168
Vatten	56	45
Vattenskador	0	7
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga Reparationer	1	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>503,33</b>	<b>511,93</b>



---

# 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





# Verifikat

Transaktion 09222115557444648293

## Dokument

**RB BRF Gällivarehus 2 Årsredovisning 2020 , komplett**

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2021-04-01 13:11:45 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-29 21:25:33 CEST (+0200)

## Initierare

**Riksbyggen (R)**

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

**Christer Engman (CE)**

RBF Gällivarehus 2 (Vice ordförande )

cengmans@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christer Engman"

Signerade 2021-04-01 13:23:23 CEST (+0200)

**Glenn Waaranperä (GW)**

RBF Gällivarehus 2 (Ledamot)

glenn@gallivareror.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GLENN WAARANPERÄ"

Signerade 2021-04-01 13:47:59 CEST (+0200)

**Tore Isaksson Mettävainio (TIM)**

RBF Gällivarehus 2 (Ledamot)

tmettavainio@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TORE ISAKSSON METTÄVAINIO"

Signerade 2021-04-01 13:48:50 CEST (+0200)

**Monika Lindgren (ML)**

RBF Gällivarehus 2 (Auktoriserad revisor, KPMG AB)

monika.lindgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MONIKA LINDGREN"

Signerade 2021-04-29 21:25:33 CEST (+0200)

**Kurt Wiippola (KW)**

**Katarina Koppari (KK)**



# Verifikat

Transaktion 09222115557444648293

RBF Gällivarehus 2 (Ordförande )  
*kurt.wiippola@telia.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt Christer Wiippola"*  
*Signerade 2021-04-06 17:41:06 CEST (+0200)*

RBF Gällivarehus 2 (RB ledamot)  
*katarina.koppiari@riksbyggen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Katarina Koppari"*  
*Signerade 2021-04-01 13:16:03 CEST (+0200)*

**Åke Lindmark (ÅL)**  
RBF Gällivarehus 2 (Förtroendevald revisor)  
*ake.b.lindmark@outlook.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE LINDMARK"*  
*Signerade 2021-04-01 13:35:19 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Verifikat

Transaktion 09222115557444990293

## Dokument

### Revisionsberättelse RBF Gällivarehus 2

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-04-09 14:59:40 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-13 23:36:24 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Åke Lindmark (ÅL)

RBF Gällivarehus 2 (Förtroendevald revisor)

ake.b.lindmark@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE LINDMARK"

Signerade 2021-04-09 19:12:22 CEST (+0200)

### Monika Lindgren (ML)

RBF Gällivarehus 2 (Auktoriserad revisor, KPMG AB)

monika.lindgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONIKA LINDGREN"

Signerade 2021-04-13 23:36:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



