

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Lyckselehus nr 5
Org nr: 795400-0597



Medlemsvinst

RBF Lyckselehus nr 5 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

På grund av rådande läge har Riksbyggen beslutat om att varken återbäring eller utdelning kommer att ske detta år.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 12 november 2020 kl 18.30
MB - lokal Granen

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lyckselehus nr 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02.

Föreningen har sitt säte i Lycksele kommun.

Årets resultat är betydligt bättre än föregående år p.g.a. mindre kostnader för planerat underhåll.

Totalt sett har de taxebundna driftkostnaderna i föreningen minskat jämfört med föregående år. Elkostnaden har minskat rejält medan de övriga ökat en del. Räntekostnaderna fortsätter att minska.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning beroende på ökad avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 316% till 572%.

I resultatet ingår avskrivningar med 427 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 270 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 37 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stormhatten 2-4 i Lycksele kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 97 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Linnévägen 2, 4, 6 och 10 och Vitervägen 1 i Lycksele.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
15	42	34	6	97

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	34	59

Total tomtarea	13 435 m ²
Total bostadsarea	5 969 m ²
Total lokalarea	751 m ²

Årets taxeringsvärde	15 998 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 998 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 2,75 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 205 tkr och planerat underhåll för 120 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på 30 år en rekommenderad årlig avsättning på 999 tkr.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 783 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 878 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 880 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2009
Garageportar	2011
Byte motorvärmare	2013
Elrot	2015
Byte lgh dörrar. Postboxar	2017
Undercentral, fjärrvärmväxlare	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	88 734
Installationer	28 063

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peder Bäckström	Ordförande	2020
Elisabeth Bäckman	Vice ordförande	2020
Marcus Lindberg	Sekreterare	2020
Hjördis Nilsson	Ledamot	2021
Malin Moström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Timo Jonsson	Suppleant	2020
Tore Nordin	Suppleant	2021
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor Förtroendevald 2020
Michael Ekeholm	revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Richard Bertilsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Westergren	2020
Inger Hallgren	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två 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 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

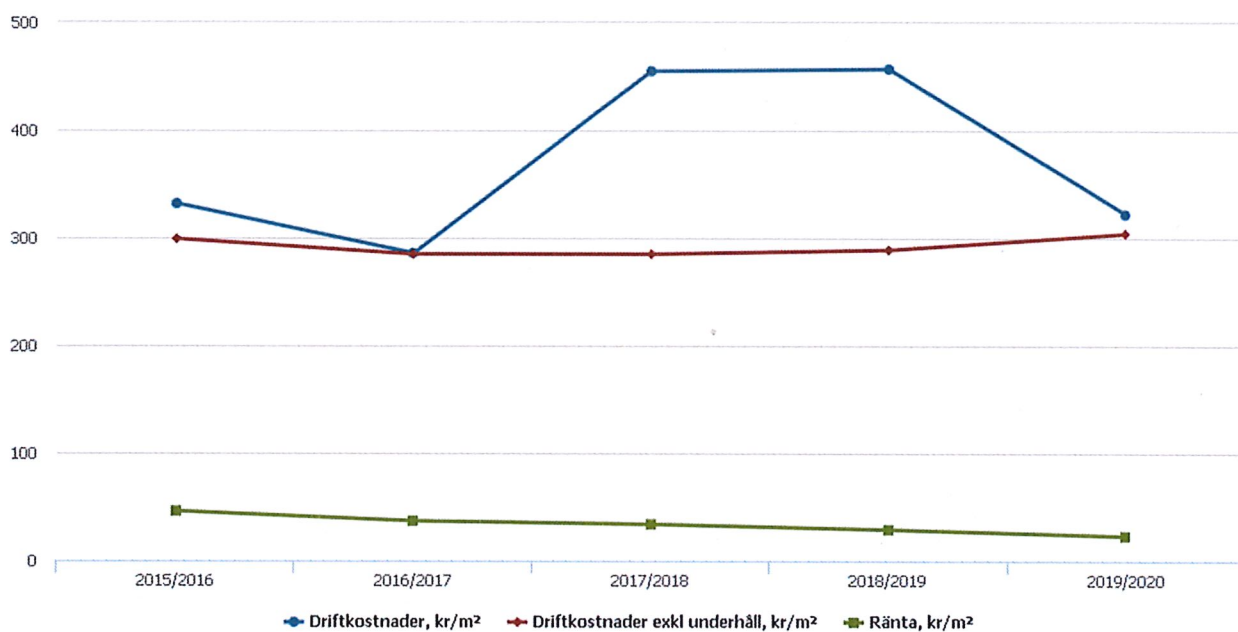
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 536 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 228	4 166	4 100	4 108	4 124
Resultat efter finansiella poster	843	-157	-217	1 121	576
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	131	126	119	130	119
Soliditet %	37	32	33	33	28
Avgifts- och hyresbortfall %	2	3	3	3	2
Driftkostnader, inkl kr/m ²	322	457	455	286	332
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	304	289	285	285	299
Ränta, kr/m ²	23	29	34	37	46
Skuldkvot %	2,26	2,40	2,51	2,58	2,65



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	259 155	3 743 393	1 457 013	-156 599
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-156 599	156 599
Reservering underhållsfond		880 000	-880 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-120 341	120 341	
Årets resultat				842 885
Vid årets slut	259 155	4 703 052	340 755	842 885

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 100 414
Årets resultat	842 885
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-880 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	120 341
Summa	1 183 640

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-200 000
Att balansera i ny räkning i kr	983 640

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 227 708	4 166 408
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 450	14 034
Summa rörelseintäkter		4 296 158	4 180 442
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 162 401	-3 068 203
Övriga externa kostnader	Not 5	-653 512	-639 281
Personalkostnader	Not 6	-68 780	-49 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-426 941	-426 942
Summa rörelsekostnader		-3 311 634	-4 183 689
Rörelseresultat		984 524	-3 248
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	30 768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 644	13 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-154 283	-197 241
Summa finansiella poster		-141 639	-153 351
Resultat efter finansiella poster		842 885	-156 599
Årets resultat		842 885	-156 599

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 900 780	11 304 276
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	23 446
Summa materiella anläggningstillgångar		10 900 780	11 327 721
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	320 500	320 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		320 500	320 500
Summa anläggningstillgångar		11 221 280	11 648 221
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 515	10 046
Övriga fordringar	Not 15	7 383	2 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	73 672	78 477
Summa kortfristiga fordringar		84 570	90 978
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 181 503	4 847 045
Summa kassa och bank		5 181 503	4 847 045
Summa omsättningstillgångar		5 266 073	4 938 023
Summa tillgångar		16 487 353	16 586 244

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		259 155	259 155
Fond för yttre underhåll		4 703 052	3 743 393
Summa bundet eget kapital		4 962 207	4 002 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		340 755	1 457 013
Årets resultat		842 885	-156 599
Summa fritt eget kapital		1 183 640	1 300 414
Summa eget kapital		6 145 848	5 302 962
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 421 592	9 721 592
Summa långfristiga skulder		9 421 592	9 721 592
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	300 000	300 000
Leverantörsskulder	Not 19	128 308	124 089
Övriga skulder	Not 20	65 218	74 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	426 388	1 062 859
Summa kortfristiga skulder		919 914	1 561 690
Summa eget kapital och skulder		16 487 353	16 586 244

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	47

Mark är inte föremål för avskrivningar. *pat*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 197 640	3 133 212
Hyror, lokaler	116 064	115 644
Hyror, garage	96 780	96 780
Hyror, p-platser	86 520	86 520
Hyror, övriga	600	600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-94 680	-94 680
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 635	-3 772
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 610	-7 120
Bränsleavgifter, bostäder	827 112	827 112
Elavgifter	4 917	12 112
Summa nettoomsättning	4 227 708	4 166 408

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	2 400	2 400
Övriga ersättningar	23 252	10 434
Fakturerade kostnader	1 260	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Övriga rörelseintäkter	2 040	300
Försäkringsersättningar	39 506	0
Summa övriga rörelseintäkter	68 450	14 034

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-120 341	-1 123 317
Reparationer	-204 565	-147 070
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 314	-53 315
Försäkringspremier	-69 321	-62 536
Kabel- och digital-TV	-127 757	-118 594
Återbäring från Riksbyggen	0	9 400
Obligatoriska besiktningar	0	-2 063
Bevakningskostnader	-10 815	-15 432
Snö- och halkbekämpning	-115 628	-87 103
Förbrukningsinventarier	-10 035	-7 370
Vatten	-219 977	-211 987
Fastighetsel	-247 476	-305 749
Uppvärmning	-851 831	-825 306
Sophantering och återvinning	-131 342	-117 761
Summa driftkostnader	-2 162 401	-3 068 203

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-579 396	-566 356
IT-kostnader	-6 083	-5 258
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-4 158	-4 856
Kreditupplysningar	-1 800	-4 605
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 638	-9 634
Representation	-228	-1 987
Kontorsmateriel	0	-625
Telefon och porto	-449	-450
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 276	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 760	-7 760
Konsultarvoden	-6 600	-17 750
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-2 825
Summa övriga externa kostnader	-653 512	-639 281

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-30 750	-14 250
Sammanträdesarvoden	-23 981	-23 168
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 985	-2 985
Sociala kostnader	-11 064	-8 861
Summa personalkostnader	-68 780	-49 264

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-342 037	-342 037
Avskrivningar tillkommande utgifter	-61 458	-61 458
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 446	-23 446
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-426 941	-426 942

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	30 768
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	30 768 ^{W*}

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 534	13 055
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	67
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 644	13 122

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-154 283	-197 140
Övriga räntekostnader	0	-101
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-154 283	-197 241

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	16 218 250	16 218 250
Mark	3 172 000	3 172 000
Tillkommande utgifter	1 605 483	1 605 483
	20 995 733	20 995 733
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 995 733	20 995 733

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 373 562	-9 031 525
Tillkommande utgifter	-317 896	-256 437
	-9 691 458	-9 287 962

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-342 037	-342 037
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-61 458	-61 458
	-403 495	-403 495

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 094 953	-9 691 457
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	6 502 651	6 844 688
Mark	3 172 000	3 172 000
Tillkommande utgifter	1 226 129	1 287 588

Taxeringsvärden

Bostäder	15 238 000	15 238 000
Lokaler	760 000	760 000
Totalt taxeringsvärde	15 998 000	15 998 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 560 000</i>	<i>13 560 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 438 000</i>	<i>2 438 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	402 703	402 703
Installationer	243 650	243 650
	646 353	646 353
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	646 353	646 353
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-379 257	-355 811
Installationer	-243 650	-243 650
	-622 907	-599 461
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-23 446	-23 446
Installationer	0	0
	-23 446	-23 446
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-402 703	-379 257
Installationer	-243 650	-243 650
	-646 353	-622 907
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	23 446
Varav		
Inventarier och verktyg	0	23 446
Installationer	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	320 500	320 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	320 500	320 500 ^{†*}

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 515	10 046
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 515	10 046

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	7 383	2 455
Summa övriga fordringar	7 383	2 455

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 187	6 486
Förutbetalda försäkringspremier	34 875	34 446
Förutbetalda driftkostnader	909	658
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 707	30 227
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	993	438
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 223
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 672	78 477

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	1 585	1 585
Bankmedel	4 149 622	3 736 789
Transaktionskonto	1 030 296	1 108 671
Summa kassa och bank	5 181 503	4 847 045

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	9 721 592	10 021 592
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 421 592	9 721 592

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor. ^{kr}

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-09-30	1 619 568,00	0,00	0,00	1 619 568,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2021-06-01	2 032 500,00	0,00	0,00	2 032 500,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2022-12-30	1 781 756,00	0,00	225 000,00	1 556 756,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2023-06-30	2 499 128,00	0,00	75 000,00	2 424 128,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2025-03-01	2 088 640,00	0,00	0,00	2 088 640,00
Summa			10 021 592,00	0,00	300 000,00	9 721 592,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 300 000 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	128 308	124 089
Summa leverantörsskulder	128 308	124 089

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	56 320	66 474
Skuld för moms	6 618	5 988
Avräkning hyror och avgifter	2 280	2 280
Summa övriga skulder	65 218	74 742

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	8 869	9 238
Upplupna driftskostnader	0	162 892
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 387	522 580
Upplupna elkostnader	14 608	16 094
Upplupna värmekostnader	35 293	34 959
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 620
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	346 231	298 476
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	426 388	1 062 859

Not Ställda säkerheter**2020-06-30****2019-06-30**

Fastighetsinteckningar

18 049 100

18 049 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

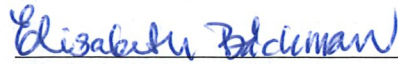
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. ↵

Styrelsens underskrifter

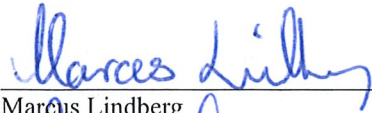
Lycksele 22/9-20
Ort och datum



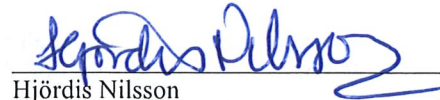
Peder Bäckström



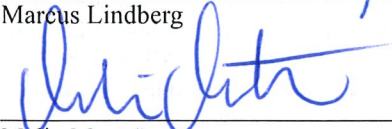
Elisabeth Bäckman



Marcus Lindberg



Hjördis Nilsson



Malin Moström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-23

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Michael Ekeholm
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Lyckselehus 5, org. nr 795400-0597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Lyckselehus nr 5 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Lyckselehus nr 5 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Umeå/ Lycksele den 23 Oktober - 2020

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Mikael Ekeholm
Föreningsvald revisor

LYCKSELE 30/9 - 20
MICHAEL EKEHOLM

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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Lyckselehus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lyckselehus nr 5 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

