

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Skellefteåhus 12  
Org nr: 794700-1942



RIKSBYGGEN BRF

***SKELLEFTEÅHUS NR 12***

KALLELSE  
TILL

***ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA***

Tid: Onsdag 4 december kl 19:00

Plats: Krongatan

**Ärenden § 59 i stadgarna**

Beslut om stöd för bygga bo projektet  
”We effect”

Föreningen bjuder på fika

**VÄLKOMNA!  
STYRELSEN**



## Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till stämman anmälda ärenden (motioner)
  - Beslut om stöd till projektet ”We effect”
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 12 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

## Ordförande har ordet 2019

Efter att ha flyttat några gånger inom Skellefteå, bott både i radhus, villa och några lägenheter, tänkte jag dela några tankar utifrån detta perspektiv. Flyttandet har i första hand berott på olika behov, under olika tider i livet. Jag har fått insyn i olika bostadsrättsföreningar, både de större aktörerna i Skellefteå men även några mindre föreningar. Tycker det är fascinerande att det varierar så pass mycket i ekonomi, underhåll, trivsel, utbud osv.

### BRF 12

Anser att kombinationen av olika utbud i form av uthyrningsrum, träningslokal, bastu, spolhall i garage, 2st hyrbara lokaler, många parkeringsplatser, närhet till träningsspår, god ekonomi i föreningen och sist men inte minst – vaktmästare som sköter sina uppgifter på ett förträffligt sätt! De har många uppgifter och ska samtidigt vara ca 500 boende i föreningen till lags...

En förening som jobbar aktivt för de boende och vågar ligga i framkant när det gäller vägval. Vår förening, Riksbyggens BRF Skellefteåhus nr.12 är definitivt bäst att bo i hittills.

### Goa möten

Vi skapar tillsammans den miljö vi vill ha i föreningen, som boende här på Moröhöjden. Att visa varandra hänsyn och respekt skapar en tillvaro som man trivs i. Jag vill tacka alla som på olika sätt bjuder till för att vi ska få en trevlig tillvaro här.

### Önskar dig allt gott!

Anders Andersson  
ordförande

Ps.

Tack för alla dina år som ordförande Berth och att du fortsätter med ditt värdefulla engagemang i styrelsen.

Ds.

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. vi påbörjat projektet med relining av spillvattenledningar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 749 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 687 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 212 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 17 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

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

Samtliga fastigheter är belägna i Skellefteå kommun.

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Där ingår både fastighetsförsäkringen och bostadsrättstilläggsförsäkringen.

I försäkringen ingår Fastighetsförsäkringen innehåller en ansvarsförsäkringsdel för styrelsen.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	179	238	281

Total bostadsarea	29 336 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	4 176 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	70 243 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	242 174 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	194 966 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
ICA Moröhallen	1 055	2020-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,7 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 478 tkr och planerat underhåll för 4 723 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 577 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Lokaler	23 922 kr
Gemensamma utrymmen	263 923 kr
Relining	3 100 000 kr
Installationer	1 154 253 kr
Huskropp utvändigt	66 021 kr
Markytor	95 851 kr
Garage och p-platser	19 345 kr

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Andersson	Ordförande	2020
Carina Edström	Vice ordförande	2019
Åke Lidström	Ledamot	2020
Alfons Söderberg	Ledamot	2019
Maj Grundström	Ledamot	2020
Emelie Harr	Ledamot	2019
Kenneth Lindberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Nilsson	Suppleant	2019
Berth Gustafsson	Suppleant	2020
Roger Jonson	Suppleant	2020
Cecilia Hedlund	Suppleant	2019
Johanna Lundgren	Suppleant	2020
Lars Rosendahl	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kpmg AB	Auktoriserad revisor
Thomas Lindqvist	Lekmannarevisor 2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Brodin	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rickard Burman	2019
Roger Boman	2019
Rolf Löfstedt	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Anders Andersson och Kenneth Lindberg 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 495 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 493 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 578 kr/m<sup>2</sup>/år.  
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 48 st.)

## Hobbylokaler och fritidsverksamhet

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

**Vävtugor** i källaren Myntgatan 3 H, ansvariga styrelsen.

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

**Café Myntet** Myntgatan 1 E, hockeykvällar, bridge, och kursverksamhet.

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

Vid uthyrning ring fastighetssköterna tel nr 77 57 31

**Möteslokal** finns på Krongatan 1.

Vid uthyrning ring fastighetssköterna tel nr 77 57 31

**Träningslokaler** finns på Myntgatan 3 B och 5 B.

**Bastu** finns på Myntgatan 5 B.

**Boulebana** finns på Myntgatan 1.

**Tennisbanor** finns på Myntgatan 3 och Myntgatan 5.

## Arbetsgrupper i föreningen

**Trivselgruppen** arrangerar bl a följande aktiviteter; pub-kvällar, gå bingo, surströmmingsfest, luciakalas, studiecirklar mm. För sin verksamhet nyttjar man Café myntet och andra lokaler samt vår fina utemiljö.

Carina Edström sammankallande	Ulla Nyström
Ann-Christin Burman	Berit Stenlund
Johanna Lundgren	Ulla Gustafsson

### Studieansvariga

Maj Grundström	Emelie Harr
----------------	-------------

**Media** har som uppgift att följa teknikutvecklingen inom media.

Berth Gustafsson sammankallande	Roger Jonsson
Rolf Nilsson	

**Mark och utemiljö** har som uppgift att föreslå förbättringar i vår utemiljö.

Rickard Burman sammankallande	Anders Andersson
Cecilia Hedlund	Johanna Lundgren

**Ekonomigruppen** ger förslag på budget, där underhållsplan för planerat underhåll ingår.  
Bereder ärenden av ekonomisk karaktär till styrelsen före beslut.

Roger Jonsson sammankallande	Maj Grundström
Lars Rosendahl Riksbyggen	Rolf Nilsson

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

Åke Lidström sammankallande	Rickard Burman
Alfons Söderberg	Kenneth Lindberg Riksbyggen

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	21 156	21 191	21 237	19 800	19 448
Årets resultat	-61	2 006	4 182	2 014	-524
Resultat efter fondförändringar	1 085	713	2 022	996	1 418
Balansomslutning	95 978	97 030	98 408	86 142	74 604
Soliditet %	14	14	11	8	7
Likviditet %	137	136	0	0	206
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	578	578	578	578	578
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> *	295	286	312	309	307
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	33	38	47	58	63
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	312	351	238	131	62
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 666	2 695	2 720	2 447	2 147

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Driftkostnader:** Kostnader för reparationer och planerat underhåll exkluderas

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

**Liquiditet:** Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 504 694			10 293 755	-693 724	2 006 085
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 006 085	-2 006 085
Reservering underhållsfond				2 577 300	-2 577 300	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 723 315	4 723 315	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-61 477
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 504 694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 147 740</b>	<b>2 458 376</b>	<b>-61 477</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 312 361
Extra fondavsättning enligt stämmobeslut	-1 000 000
Årets resultat	-61 477
Årets fondavsättning	-2 577 300
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 723 315
<b>Summa</b>	<b>2 396 899</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Extra avsättning till planerat underhåll	-1 000 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>1 396 899</b>

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

# Resultaträkning

		2018-07-01	2017-07-01
Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	19 454 698	19 298 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 701 783	1 891 711
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>21 156 481</b>	<b>21 190 507</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-13 875 791	-11 660 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 159 449	-2 210 299
Personalkostnader	Not 6	-1 479 708	-1 557 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 748 849	-2 685 053
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-55 575	-1 375
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 319 371</b>	<b>-18 114 405</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>837 110</b>	<b>3 076 102</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 9	57 024	57 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	383	5 222
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-955 994	-1 132 263
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-898 587</b>	<b>-1 070 017</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-61 477</b>	<b>2 006 085</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-61 477</b>	<b>2 006 085</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	85 990 508	87 493 947
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	1 800 114	1 296 989
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 790 622</b>	<b>88 790 936</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	594 000	594 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>594 000</b>	<b>594 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 384 622</b>	<b>89 384 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	21 491	8 387
Övriga fordringar	Not 16	247 924	525 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	723 703	726 071
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>993 118</b>	<b>1 259 816</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	6 599 872	6 385 536
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 599 872</b>	<b>6 385 536</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 592 990</b>	<b>7 645 352</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>95 977 612</b>	<b>97 030 287</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 504 694	1 504 694	
Fond för yttre underhåll	9 147 739	10 293 755	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 652 433</b>	<b>11 798 449</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 458 377	-693 724	
Årets resultat	-61 477	2 006 085	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 396 899</b>	<b>1 312 361</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 049 332</b>	<b>13 110 810</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	77 388 335	78 299 739
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>77 388 335</b>	<b>78 299 739</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	832 872	752 872
Leverantörsskulder	Not 20	2 381 222	1 465 872
Skatteskulder	Not 21	8 841	9 190
Övriga skulder	Not 22	671 676	864 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 645 333	2 527 107
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 539 945</b>	<b>5 619 738</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>95 977 612</b>	<b>97 030 287</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
Balkonger med inglasning	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier och verktyg	Linjär	5-15
Installationer	Linjär	5-10

*Mark är inte föremål för avskrivningar.*

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	16 969 656	16 969 712
Hyror, lokaler	723 400	749 899
Hyror, garage	610 643	606 640
Hyror, p-platser	234 570	233 140
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-338	0
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-6 113	0
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 020	-7 240
Bränsleavgifter, bostäder	58 356	0
Elavgifter	867 544	746 645
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>19 454 698</b>	<b>19 298 796</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Biltvätt/hyra lokal	50 361	68 500
IT-avgifter	0	6 500
Balkonginglasning	1 511 150	1 522 000
Pantförskrivningar och överlåtelseavgifter	53 964	76 623
Inkasso	4 860	7 337
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	32 500	121 654
Övriga rörelseintäkter	26 865	89 097
Försäkringsersättningar	22 083	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 701 783</b>	<b>1 891 711</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-4 723 315	-1 640 976
Reparationer	-478 354	-1 625 259
Självrisk	-4 400	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-647 032	-589 112
Försäkringspremier	-237 535	-209 563
Kabel- och digital-TV	-513 408	-546 384
Återbäring från Riksbyggen	18 800	18 000
Bevakningskostnader	-42 665	-61 761
Snö- och halkbekämpning	-10 859	0
Förbrukningsinventarier	-112 657	-57 653
Fordons- och maskinkostnader	-229 888	-139 863
Vatten	-1 235 058	-1 224 958
Fastighetsel	-1 856 591	-1 654 427
Uppvärmning	-2 667 016	-2 809 582
Sophantering och återvinning	-738 274	-733 121
Förvaltningsarvode drift	-397 539	-385 870
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-13 875 791</b>	<b>-11 660 530</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Fritidsmedel	-3 673	-28 852
Förvaltningsarvode administration	-1 495 406	-1 450 103
Hyra inventarier & verktyg	-4 991	0
Annonsering och reklam	0	-21 419
IT-kostnader	-326 173	-326 808
Arvode, yrkesrevisorer	-42 500	-51 564
Övriga förvaltningskostnader	-43 852	0
Kreditupplysningar	-16 230	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 551	-102 351
Telefon och porto	-10 918	0
Medlems- och föreningsavgifter	-33 264	-33 264
Bankkostnader	-2 180	0
Övriga externa kostnader	-135 711	-195 938
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 159 449</b>	<b>-2 210 299</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	-847 526	-878 112
Uttagsskatt	-221 988	-250 293
Styrelsearvoden	-22 200	-26 200
Sammanträdesarvoden	-47 800	-52 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 150	-5 950
Övriga kostnadsersättningar	0	-630
Övriga personalkostnader	-10 338	-12 125
Sociala kostnader	-326 705	-331 838
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 479 708</b>	<b>-1 557 148</b>

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.

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

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-340 125	-340 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-917 000
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-1 101 637
Avskrivning Markanläggningar	-95 319	-95 319
Avskrivningar standardförbättringar	-2 065 317	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-195 087	-178 097
Avskrivning Installationer	-53 001	-53 001
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 748 849</b>	<b>-2 685 053</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-55 575	-1 375
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-55 575</b>	<b>-1 375</b>

**Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	57 024	57 024
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>57 024</b>	<b>57 024</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	383	5 222
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>383</b>	<b>5 222</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-954 988	-1 132 203
Övriga räntekostnader	-1 006	-60
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-955 994</b>	<b>-1 132 263</b>



**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	95 258 470	48 973 470
Nya Balkonger		46 285 000
Markanläggning	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
	<b>133 063 491</b>	<b>133 063 491</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	1 052 897	
	<b>1 052 897</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-277 875	
	<b>- 277 875</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>133 838 513</b>	<b>133 063 491</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-16 369 481	-16 029 481
Standardförbättringar	-26 819 479	-23 448 840
Nya balkonger		-1 352 000
Markanläggningar	-1 680 584	-1 585 266
Markinventarier	-700 000	-700 000
	<b>- 45 569 544</b>	<b>-43 115 587</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	- 222 300	
	<b>- 222 300</b>	
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-340 125	-340 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 065 317	-1 101 637
Årets avskrivning nya balkonger		-917 000
Årets avskrivning markanläggningar	-95 319	-95 319
	<b>-2 500 761</b>	<b>- 2 453 956</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-47 848 005</b>	<b>-45 569 543</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>85 990 508</b>	<b>87 493 948</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	16 650 997	16 991 122
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	67 370 996	24 422 993
Nya Balkonger		44 016 000
Markanläggningar	455 415	550 733

**Taxeringsvärden**

Bostäder	232 000 000	189 000 000
Lokaler	10 174 000	5 966 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>242 174 000</b>	<b>194 966 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>186 430 000</i>	<i>145 844 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 744 000</i>	<i>49 122 000</i>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	3 064 967	3 095 649
Installationer	1 326 641	1 151 549
	<b>4 391 608</b>	<b>4 247 198</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	751 213	90 909
Installationer		175 092
	<b>746 728</b>	<b>266 001</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 498	-80 673
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>- 4 498</b>	<b>- 80 673</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 138 323</b>	<b>4 432 527</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-2 146 284	-2 088 405
Installationer	-948 335	-895 333
	<b>- 3 094 619</b>	<b>- 2 983 738</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	4 498	79 298
	<b>4 498</b>	<b>79 298</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-195 087	-178 097
Installationer	-53 001	-53 001
	<b>- 3 586 211</b>	<b>- 231 098</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2 336 873	-2 187 204
Installationer	-1 001 336	-948 335
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 3 338 209</b>	<b>- 3 135 538</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 800 114</b>	<b>1 296 989</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	1 474 808	918 682
Installationer	325 306	378 307

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	594 000	594 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>594 000</b>	<b>594 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	21 677	8 573
Kundfordringar	-1 395	-1 395
Osäkra hyres- och kundfordringar	1 395	1 395
Nedskrivning av kundfordringar	-186	-186
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>21 491</b>	<b>8 387</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	66 538	123 337
Skattekonto	181 386	402 021
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>247 924</b>	<b>525 358</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	714 244	726 071
Förutbetalda Forapremie	9 459	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>723 703</b>	<b>726 071</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	1 848	1 848
Bankmedel	473 866	431 506
Transaktionskonto	6 124 158	5 952 182
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 599 872</b>	<b>6 385 536</b>

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	78 221 207	79 052 611
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-832 872	-752 872
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>77 388 335</b>	<b>78 299 739</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,91%	2018-10-25	2 585 000,00	-2 585 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2018-12-01	3 290 532,00	-3 247 000,00	43 532,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2018-12-30	3 909 932,00	-3 899 932,00	10 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2019-12-01	5 920 414,00	0,00	0,00	5 920 414,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2020-01-30	3 925 000,00	0,00	60 000,00	3 865 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2020-06-01	1 392 000,00	0,00	0,00	1 392 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-06-01	1 882 000,00	0,00	0,00	1 882 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-06-01	2 501 351,00	0,00	0,00	2 501 351,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2020-06-30	2 608 000,00	0,00	0,00	2 608 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-04-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	2 264 521,00	0,00	22 872,00	2 241 649,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	8 516 442,00	0,00	0,00	8 516 442,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	3 086 702,00	0,00	0,00	3 086 702,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	3 342 047,00	0,00	0,00	3 342 047,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2021-10-30	3 286 178,00	0,00	0,00	3 286 178,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-12-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2021-12-30	3 210 973,00	0,00	80 000,00	3 130 973,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-04-30	4 521 596,00	0,00	0,00	4 521 596,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-06-01	1 956 099,00	0,00	0,00	1 956 099,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-09-30	2 853 824,00	0,00	570 000,00	2 283 824,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-10-30	0,00	2 585 000,00	40 000,00	2 545 000,00
SWEDBANK	1,50%	2023-11-24	0,00	3 247 000,00	0,00	3 247 000,00
SWEDBANK	1,38%	2023-12-21	0,00	3 899 932,00	5 000,00	3 894 932,00
<b>Summa</b>			<b>79 052 611,00</b>	<b>0,00</b>	<b>831 404,00</b>	<b>78 221 207,00</b>

\*Senast kända räntesatser

## Not 20 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	2 381 222	1 465 872
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>2 381 222</b>	<b>1 465 872</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	0	9 190
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	8 841	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 841</b>	<b>9 190</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	468 014	492 765
Skuld för moms	75 022	402 010
Skuld sociala avgifter och skatter	49 430	20 001
Avräkning hyror och avgifter	0	10 200
Clearing	79 211	-60 279
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>671 676</b>	<b>864 697</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	139 394	147 890
Upplupna sociala avgifter	43 798	69 425
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	47 666	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	578 712	652 969
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 519	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	834 244	1 656 823
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 645 333</b>	<b>2 527 107</b>

**Ställda säkerheter**

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar		

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 19/10/30

Ort och datum



Anders Andersson



Carina Edström



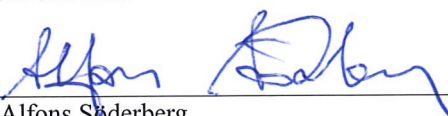
Maj Grundström



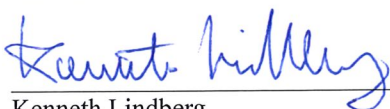
Emelie Harr



Åke Lidström



Alfons Söderberg



Kenneth Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-22



Mimmi Lundkvist  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12, org. nr 794700-1942

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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 revisionsssed 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 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.

### 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. Risker 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 förtroendevalda 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 Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 2019 - 11-22

KPMG AB



Mimmi Lundkvist  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Skellefteåhus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skellefteåhus 12 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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

