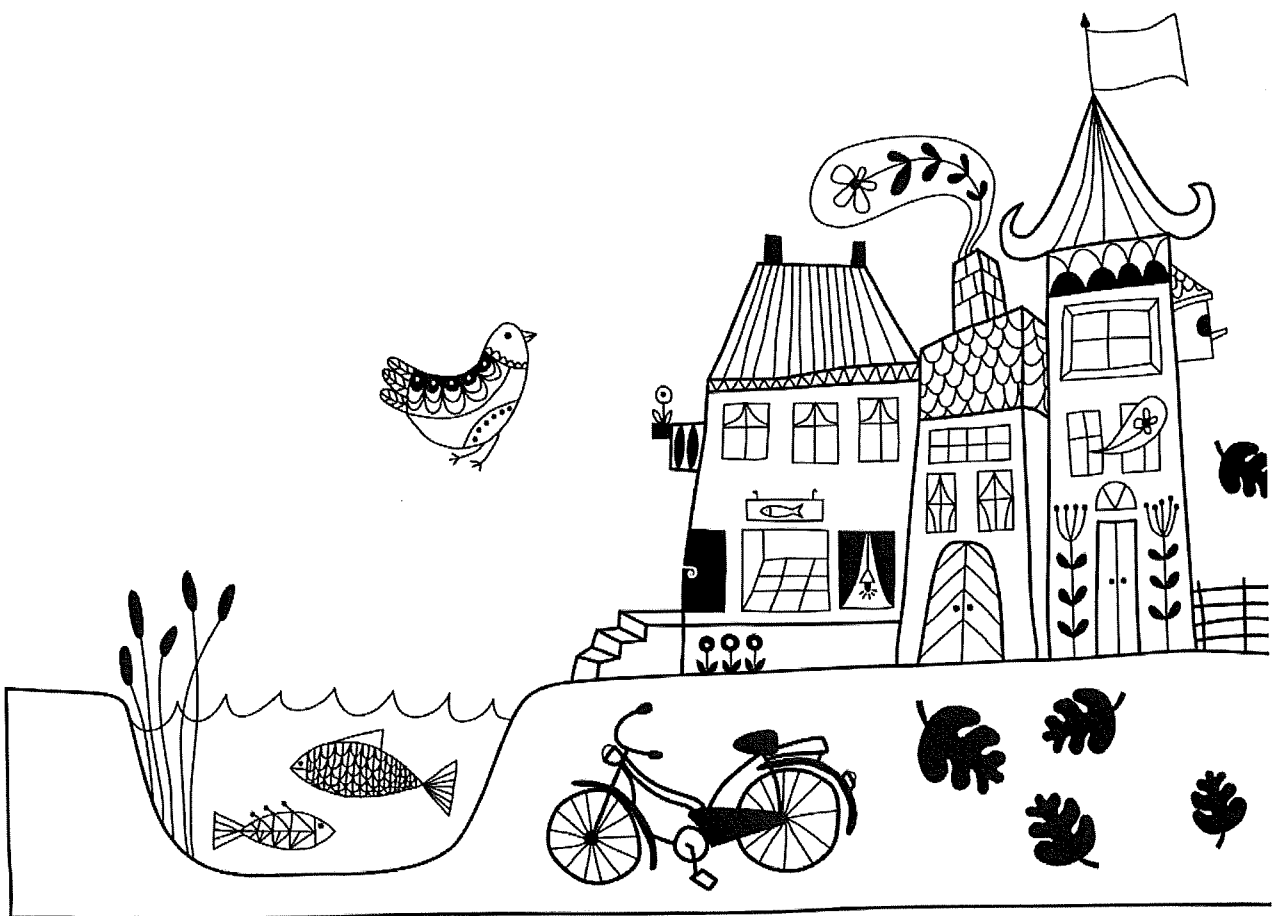


Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Skellefteåhus 2
Org nr: 794700-2023

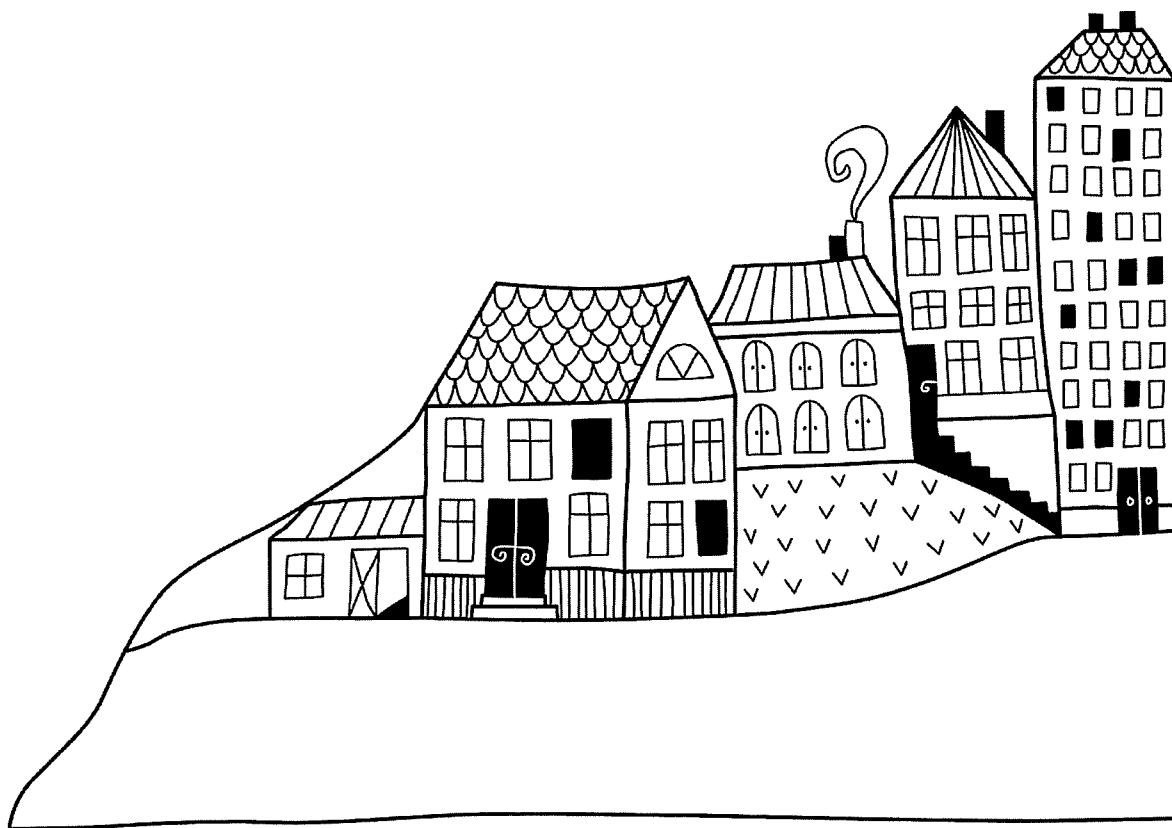


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-12-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-04.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 301 % till 174 %

I resultatet ingår avskrivningar med 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -531 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hägglund 27 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944-45. Fastigheternas adress är Åsgatan 31-35 i Skellefteå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
15	39	6	60

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
21	45

Total bostadsarea 3 351 m²
Total lokalarea 249 m²

Årets taxeringsvärde	29 437 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	21 099 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,94 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 61 och planerat underhåll för 1 174. 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.

För de närmaste året uppgår avsättningen till 260 tkr (78 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	53 794
Installationer	1 120 661

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tina Edler	Ordförande	2020
Marcus Olofsson	Ledamot	2021
Daniel Enqvist	Ledamot	2021
Petter Nilsson	Ledamot	2020
Christina Lundmark	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göte Sundqvist	Suppleant	2020
Sofie Pettersson	Suppleant	2020
Per Öhrlund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elma Nyström KPMG AB	Förtroendevald revisor Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jim Vallgren, sammankallande	2020
Maria Lawes	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret utfört relining av avloppen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 %, värmeavgiften med 10% och p-platser till 100 kr/mån från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 60 bostadsrätter placerade (föregående år 60 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 356	2 317	2 281	2 242	2 240
Resultat efter finansiella poster	-820	288	55	268	154
Soliditet %	16	22	19	19	17
Likviditet %	174	301	196	174	124

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Likviditet: erhålls genom att jämföra likvida tillgångar med kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 385	0	0	1 772 812	390 707	287 751
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					287 751	-287 751
Reservering underhållsfond				245 000	-245 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 115 442	1 115 442	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-820 076
Vid årets slut	60 385	0	0	902 370	1 548 900	-820 076

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	678 458
Årets resultat	-820 076
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-245 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 115 442
Summa	728 824

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	728 824
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

		2019-01-01	2018-01-01
Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 355 592	2 316 675
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 526	309 170
Summa rörelseintäkter		2 556 118	2 625 845
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 652 260	-1 606 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 661	-348 730
Personalkostnader	Not 6	-22 593	-26 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-246 826	-259 986
Summa rörelsekostnader		-3 270 340	-2 242 279
Rörelseresultat		-714 222	383 566
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-114 529	-104 505
Summa finansiella poster		-105 854	-95 815
Resultat efter finansiella poster		-820 076	287 751
Årets resultat		-820 076	287 751

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 229 573	9 470 693
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	14 327	20 032
Summa materiella anläggningstillgångar		9 243 900	9 490 726
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		9 333 900	9 580 726
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	252	27
Övriga fordringar	Not 15	55 155	48 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	79 265	107 891
Summa kortfristiga fordringar		134 672	156 103
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 171 237	1 643 541
Summa kassa och bank		1 171 237	1 643 541
Summa omsättningstillgångar		1 305 909	1 799 645
Summa tillgångar		10 639 809	11 380 371

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	60 385	60 385	
Fond för yttre underhåll	902 370	1 772 812	
Summa bundet eget kapital	962 755	1 833 197	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 548 900	390 707	
Årets resultat	-820 076	287 751	
Summa fritt eget kapital	728 824	678 458	
Summa eget kapital	1 691 579	2 511 655	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 153 471	8 270 203
Summa långfristiga skulder		8 153 471	8 270 203
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	116 732	116 732
Leverantörsskulder	Not 20	21 400	102 627
Skatteskulder	Not 21	14 700	0
Övriga skulder	Not 22	183 559	167 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	458 368	211 377
Summa kortfristiga skulder		794 759	598 513
Summa eget kapital och skulder		10 639 809	11 380 371

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	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	5-20
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 875 722	1 838 893
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-14 203	-14 203
Hyror, lokaler	22 212	22 012
Hyror, p-platser	40 500	39 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 760	-8 760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 950	-1 800
Bränsleavgifter, bostäder	278 100	278 100
Elavgifter	163 971	162 833
Summa nettoomsättning	2 355 592	2 316 675

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	172 800	172 800
Övriga ersättningar	9 400	13 366
Fakturerade kostnader	540	720
Övriga rörelseintäkter	17 786	24 159
Försäkringsersättningar	0	98 125
Summa övriga rörelseintäkter	200 526	309 170

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 174 455	0
Reparationer	-61 042	-282 044
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 370	-65 355
Försäkringspremier	-52 793	-43 989
Kabel- och digital-TV	-61 513	-60 199
Återbäring från Riksbyggen	2 300	2 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 592	0
Sotning	-1 029	0
Bevakningskostnader	0	-5 299
Snö- och halkbekämpning	-50 374	-20 430
Förbrukningsinventarier	-3 705	-805
Fordons- och maskinkostnader	0	-128
Vatten	-165 302	-170 606
Fastighetsel	-145 002	-146 664
Uppvärmning	-425 351	-408 752
Sophantering och återvinning	-111 353	-121 105
Förvaltningsarvode drift	-302 680	-283 580
Summa driftkostnader	-2 652 260	-1 606 579

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-187 859	-183 120
IT-kostnader	-118 905	-118 800
Arvode, yrkesrevisorer	-10 655	-10 632
Övriga förvaltningskostnader	-16 625	-13 336
Kreditupplysningar	-675	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 352	-12 502
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-5 040
Konsultarvoden	0	-4 175
Bankkostnader	-1 550	0
Summa övriga externa kostnader	-348 661	-348 730

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-11 000	-11 000
Sammanträdesarvoden	-5 500	-8 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 900	-2 400
Sociala kostnader	-4 193	-4 984
Summa personalkostnader	-22 593	-26 984

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-191 117	-191 183
Avskrivning Markanläggningar	-35 040	-35 040
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 964	-14 964
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 706	-7 366
Avskrivning Installationer	0	-11 434
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-246 826	-259 986

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 640	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 640	8 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	50
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35	50

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-114 529	-104 493
Övriga räntekostnader	0	-12
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-114 529	-104 505

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 532 054	12 532 054
Mark	55 800	55 800
Tillkommande utgifter	1 225 253	1 225 253
Markanläggning	639 166	639 166
	14 452 272	14 452 272
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 452 272	14 452 272

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 737 646	-3 546 463
Tillkommande utgifter	-806 267	-791 303
Markanläggningar	-437 666	-402 627
	- 4 981 579	- 4 740 393
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-191 117	-191 183
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 964	-14 964
Årets avskrivning markanläggningar	-35 040	-35 040
	- 241 121	- 241 187
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 222 700	- 4 981 580
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 229 573	9 470 693

Varav

Byggnader	8 603 291	8 794 408
Mark	55 800	55 800
Tillkommande utgifter	404 023	418 986
Markanläggningar	166 459	201 499

Taxeringsvärden

Bostäder	29 000 000	20 805 000
Lokaler	437 000	294 000
Totalt taxeringsvärde	29 437 000	21 099 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 084 000</i>	<i>16 277 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 353 000</i>	<i>4 822 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	86 830	72 255
Installationer	225 106	225 106
	311 936	297 361
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	14 575
	0	14 575
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	311 936	311 936
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-66 798	-59 432
Installationer	-225 106	-213 672
	- 291 904	- 273 104
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 706	-7 361
Installationer	0	-11 434
	- 5 706	- 18 795
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-72 503	-66 798
Installationer	-225 106	-225 106
	- 297 610	- 291 899
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 327	20 032
Varav		
Inventarier och verktyg	14 327	20 032

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	90 000	90 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	90 000	90 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	252	27
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	252	27

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	54 855	47 885
Skattekonto	300	300
Summa övriga fordringar	55 155	48 185

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 588	52 793
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 921	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 756	55 098
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 265	107 891

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	300 327	300 327
Transaktionskonto	870 910	1 343 214
Summa kassa och bank	1 171 237	1 643 541

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 270 203	8 386 935
Avgår kortfristig del	-116 732	-116 732
Långfristig skuld vid årets slut	8 153 471	8 270 203

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-04-07	1 848 154,35	0,00	41 068,00	1 807 086,35
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-04-16	358 958,00	0,00	8 652,00	350 306,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-05-13	3 100 283,00	0,00	34 164,00	3 066 119,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-09-01	3 079 540,00	0,00	32 848,00	3 046 692,00
Summa			8 386 935,35	0,00	116 732,00	8 270 203,35

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 116 732 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 116 732 kr årligen

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-116 732	-116 732
	-116 732	-116 732

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	21 400	102 627
Summa leverantörsskulder	21 400	102 627

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	14 700	0
Summa skatteskulder	14 700	0

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	172 819	167 777
Clearing	10 740	0
Summa övriga skulder	183 559	167 777

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	17 087	15 518
Upplupna elkostnader	16 558	0
Upplupna värmekostnader	93 898	48 917
Upplupna revisionsarvoden	21 110	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 150	38 433
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 566	108 509
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458 368	211 377

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 479 000	11 479 000

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

Skellefteå 2020-

Ort och datum

Tina Edler

Daniel Enqvist

Marcus Olofsson

Petter Nilsson

Christina Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Mimmi Lundkvist
Auktoriserad revisor

Elma Nyström
Förtroendevald revisor