

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Luleåhus nr 6
Org nr: 7970001520



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. bland annat högre underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 128%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 373 % till 585 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 479 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 238 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 232 m², vilket motsvarar 16 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gladan 15 Luleå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 70 lägenheter samt 1 garagebyggnad. Föreningen har 19 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1953-1955. Fastigheternas adress är Sandviksgatan 18-22, Västra Varvsgatan 15-17 och Residensgatan 12.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|--------------|-----------|
| 1 rok | 18 |
| 2 rok | 24 |
| 3 rok | 18 |
| 4 rok | 6 |
| 5 rok | 3 |
| >5 rok | 0 |
| Summa | 70 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|------------|-------|
| Lokaler | 19 |
| Garage | 55 |
| P-platser | 5 |

| | |
|--------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 5 028 m ² |
| Total bostadsareal | 4 022 m ² |
| Total lokalareal | 2 695 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 70 200 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 70 200 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 21,17 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 205 tkr och planerat underhåll för 413 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.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------|---------|
| Gemensamma utrymmen | 183 442 |
| Installationer | 122 297 |
| Huskropp utvändigt | 107 195 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Jan Kangas | Ordförande | 2023 |
| Arne Holmberg | Sekreterare | 2023 |
| Monica Eriksson | Ledamot | 2022 |
| Jakob Rova | Ledamot | 2023 |
| Per Nilsson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Marcus Nilsson | Suppleant | 2022 |
| Marita Sundberg | Suppleant | 2023 |
| Roland Nygren | Suppleant | 2023 |
| Nils Nilsson | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|------------------------|-------------------------------|
| KPMG, Monika Lindgren | Auktoriserad revisor | 2022 |
| Caroline Erlingsen | Förtroendevald revisor | 2022 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Hans Lundberg | 2022 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------|-------------------------------|
| Jon Erlingsen | 2022 |

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 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2009-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

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

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 4 783 | 4 758 | 4 602 | 4 657 | 4 450 |
| Resultat efter finansiella poster | 758 | 1 108 | 700 | 1 028 | 884 |
| Soliditet % | 32 | 30 | 27 | 25 | 22 |
| Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 128 | 114 | 418 | 372 | 299 |
| Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 585 | 373 | 418 | 372 | 299 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 718 | 718 | 718 | 718 | 722 |
| Lån, kr/m ² | 3 156 | 3 230 | 3 335 | 3 410 | 3 484 |

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.

u

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 165 936 | 748 140 | 3 184 564 | 4 452 730 | 1 107 504 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 1 107 504 | -1 107 504 |
| Reservering underhållsfond | | | 600 000 | -600 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -412 934 | 412 934 | |
| Årets resultat | | | | | 758 365 |
| Vid årets slut | 165 936 | 748 140 | 3 371 630 | 5 373 168 | 758 365 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 5 560 234 |
| Årets resultat | 758 365 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -600 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 412 934 |
| Summa | 6 131 533 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--|------------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | 6 131 533 |
|--|------------------|

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

RS

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 782 684 | 4 758 288 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 191 956 | 194 267 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 974 640 | 4 952 555 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 160 785 | -2 750 111 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -217 746 | -226 115 |
| Personalkostnader | Not 6 | -94 769 | -93 290 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -479 257 | -479 257 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 8 | 0 | -276 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 952 556 | -3 549 048 |
| Rörelseresultat | | 1 022 084 | 1 403 507 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 9 | 10 080 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 10 | 334 | 16 396 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 11 | -274 133 | -312 398 |
| Summa finansiella poster | | -263 719 | -296 002 |
| Resultat efter finansiella poster | | 758 365 | 1 107 504 |
| Årets resultat | | 758 365 | 1 107 504 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 12 | 24 822 979 | 25 283 797 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 13 | 325 769 | 344 209 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 25 148 748 | 25 628 005 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 105 000 | 105 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 105 000 | 105 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 25 253 748 | 25 733 005 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 15 | -56 552 | -40 966 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 130 | 26 151 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 114 593 | 151 222 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 58 170 | 136 407 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 7 340 165 | 6 419 572 |
| Summa kassa och bank | | 7 340 165 | 6 419 572 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 398 335 | 6 555 979 |
| Summa tillgångar | | 32 652 083 | 32 288 984 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 914 076 | 914 076 |
| Reservfond | | 84 232 | 84 232 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 371 630 | 3 184 564 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 369 938 | 4 182 872 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 5 373 168 | 4 452 730 |
| Årets resultat | | 758 365 | 1 107 504 |
| Summa fritt eget kapital | | 6 131 533 | 5 560 234 |
| Summa eget kapital | | 10 501 471 | 9 743 106 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 16 384 087 | 16 816 039 |
| Summa långfristiga skulder | | 16 384 087 | 16 816 039 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 4 812 271 | 4 880 195 |
| Leverantörsskulder | Not 20 | 156 269 | 200 978 |
| Skatteskulder | Not 21 | 41 692 | 89 236 |
| Övriga skulder | Not 22 | 57 734 | 48 164 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 698 559 | 511 266 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 766 525 | 5 729 839 |
| Summa eget kapital och skulder | | 32 652 083 | 32 288 984 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |
| Installationer | Linjär | 20 |
| Inventarier | Linjär | 5 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

| Not 2 Nettoomsättning | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 2 887 260 | 2 887 260 |
| Hyror, lokaler | 1 012 474 | 1 014 277 |
| Hyror, garage | 295 400 | 292 800 |
| Hyror, p-platser | 16 656 | 16 656 |
| Hyror, övriga | 54 000 | 40 500 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -300 | -4 477 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -15 400 | -10 475 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -3 600 | -2 250 |
| Rabatter | -300 | -4 567 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 374 640 | 374 640 |
| Vattenavgifter | 14 928 | 7 033 |
| Elavgifter | 146 926 | 146 891 |
| Summa nettoomsättning | 4 782 684 | 4 758 288 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Kabel-tv-avgifter | 149 520 | 149 520 |
| Balkonginglasning | 15 120 | 15 120 |
| Övriga ersättningar | 24 232 | 21 883 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 180 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2 | -3 |
| Erhållna statliga bidrag | 0 | 2 084 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 086 | 5 483 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 191 956 | 194 267 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Underhåll | -412 934 | -197 221 |
| Reparationer | -205 497 | -208 039 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -244 130 | -242 030 |
| Försäkringspremier | -63 318 | -54 491 |
| Kabel- och digital-TV | -184 352 | -184 958 |
| Återbäring från Riksbyggen | 1 900 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | -2 204 |
| Serviceavtal | -3 809 | -7 485 |
| Obligatoriska besiktningar | -15 422 | -15 314 |
| Bevakningskostnader | -1 270 | -3 564 |
| Snö- och halkbekämpning | -101 659 | -80 928 |
| Förbrukningsinventarier | -54 740 | -53 678 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | -3 259 |
| Vatten | -213 393 | -186 706 |
| Fastighetsel | -320 380 | -307 110 |
| Uppvärmning | -560 880 | -516 050 |
| Sophantering och återvinning | -90 324 | -89 783 |
| Förvaltningsarvode drift | -690 577 | -597 291 |
| Summa driftskostnader | -3 160 785 | -2 750 111 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -158 303 | -167 065 |
| IT-kostnader | -157 | -1 538 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -14 583 | -22 921 |
| Övriga förvaltningskostnader | -3 646 | 0 |
| Kreditupplysningar | -339 | -1 723 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -25 433 | -22 473 |
| Kontorsmateriel | -1 823 | -2 453 |
| Telefon och porto | -5 642 | -5 663 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -1 671 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -3 900 | 0 |
| Bankkostnader | -1 550 | -1 550 |
| Övriga externa kostnader | -700 | -729 |
| Summa övriga externa kostnader | -217 746 | -226 115 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -60 000 | -59 998 |
| Sammanträdesarvoden | -15 900 | -15 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -500 | -1 000 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -820 |
| Sociala kostnader | -18 369 | -16 472 |
| Summa personalkostnader | -94 769 | -93 290 |

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

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -460 817 | -460 817 |
| Avskrivning Installationer | -18 440 | -18 440 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -479 257 | -479 257 |

Not 8 Övriga rörelsekostnader

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelsekostnader | 0 | -276 |
| Summa övriga rörelsekostnader | 0 | -276 |

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 10 080 | 0 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 10 080 | 0 |

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 0 | 15 456 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 334 | 940 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 334 | 16 396 |

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -273 806 | -312 398 |
| Övriga räntekostnader | -327 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -274 133 | -312 398 |

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 40 743 946 | 40 743 946 |
| Mark | 1 010 000 | 1 010 000 |
| | 41 753 946 | 41 753 946 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 41 753 946 | 41 753 946 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

| | | |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -16 470 149 | -16 009 332 |
| | -16 470 149 | -16 009 332 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -460 817 | -460 817 |
| | -460 817 | -460 817 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | -16 930 966 | -16 470 149 |
|--|--------------------|--------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 24 822 980 | 25 283 797 |
|--|-------------------|-------------------|

Varav

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 23 812 980 | 24 273 797 |
| Mark | 1 010 000 | 1 010 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 56 000 000 | 56 000 000 |
| Lokaler | 14 200 000 | 14 200 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 70 200 000 | 70 200 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>43 600 000</i> | <i>43 600 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>26 600 000</i> | <i>26 600 000</i> |

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 96 520 | 96 520 |
| Installationer | 368 795 | 368 795 |
| | 465 315 | 465 315 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 465 315 | 465 315 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -96 520 | -96 520 |
| Installationer | -24 586 | -6 147 |
| | -121 106 | -102 667 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | -18 440 | -18 440 |
| | -18 440 | -18 440 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -96 520 | -96 520 |
| Installationer | -43 026 | -24 586 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -139 546 | -121 106 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 325 769 | 344 209 |
| Varav | | |
| Installationer | 325 769 | 344 209 |

Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar | 105 000 | 105 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 105 000 | 105 000 |

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | -30 517 | 2 044 |
| Kundfordringar | 9 113 | 10 784 |
| Osäkra hyres- och kundfordringar | -35 148 | -53 794 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | -56 552 | -40 966 |

Not 16 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Skattekonto | 130 | 26 151 |
| Summa övriga fordringar | 130 | 26 151 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 63 416 | 63 318 |
| Förutbetalda driftkostnader | 3 913 | 0 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 39 816 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 18 681 | 18 689 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 28 583 | 29 399 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 114 593 | 151 222 |

Not 18 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 5 264 323 | 5 264 323 |
| Transaktionskonto | 2 075 842 | 1 155 249 |
| Summa kassa och bank | 7 340 165 | 6 419 572 |

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 21 196 358 | 21 696 234 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -310 232 | -453 644 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -4 502 039 | -4 426 551 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 16 384 087 | 16 816 039 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,56% | 2022-10-30 | 1 771 603,00 | 0,00 | 20 364,00 | 1 751 239,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,59% | 2023-03-01 | 3 730 000,00 | 0,00 | 40 000,00 | 3 690 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,34% | 2022-03-01 | 2 920 080,00 | 0,00 | 169 280,00 | 2 750 800,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,96% | 2025-06-30 | 8 848 000,00 | 0,00 | 224 000,00 | 8 624 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,40% | 2026-09-01 | 4 426 551,00 | 0,00 | 46 232,00 | 4 380 319,00 |
| Summa | | | 21 696 234,00 | 0,00 | 499 876,00 | 21 196 358,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga lån.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 310 232 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 16 694 319 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 (Stadshypotek) lån om 1 751 239 kr och 2 750 800 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 156 269 | 200 978 |
| Summa leverantörsskulder | 156 269 | 200 978 |

Not 21 Skatteskulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 37 934 | 34 294 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 244 130 | 242 030 |
| Debiterad preliminärskatt | -240 372 | -187 088 |
| Summa skatteskulder | 41 692 | 89 236 |

Not 22 Övriga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 15 918 | 15 918 |
| Skuld för moms | 21 994 | 12 041 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 19 822 | 20 205 |
| Summa övriga skulder | 57 734 | 48 164 |



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 36 312 | 37 552 |
| Upplupna driftskostnader | 8 276 | 0 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 129 956 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 31 478 | 32 402 |
| Upplupna värmekostnader | 86 396 | 68 183 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 000 | 15 000 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 5 190 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 391 140 | 352 938 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 698 559 | 511 266 |

Not 24 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 36 228 000 | 36 228 000 |

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Luleå 2022-05-01

Ort och datum



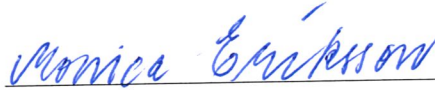
Jan Kangas



Arne Holmberg



Jakob Rova



Monica Eriksson



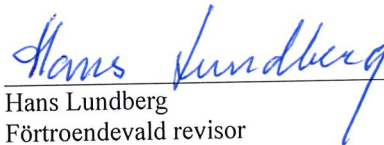
Per Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

4 maj 2022



KPMG AB, Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Hans Lundberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 6, org. nr 797000-1520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 6 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 6 för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

4 maj 2022

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Hans Lundberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte 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.

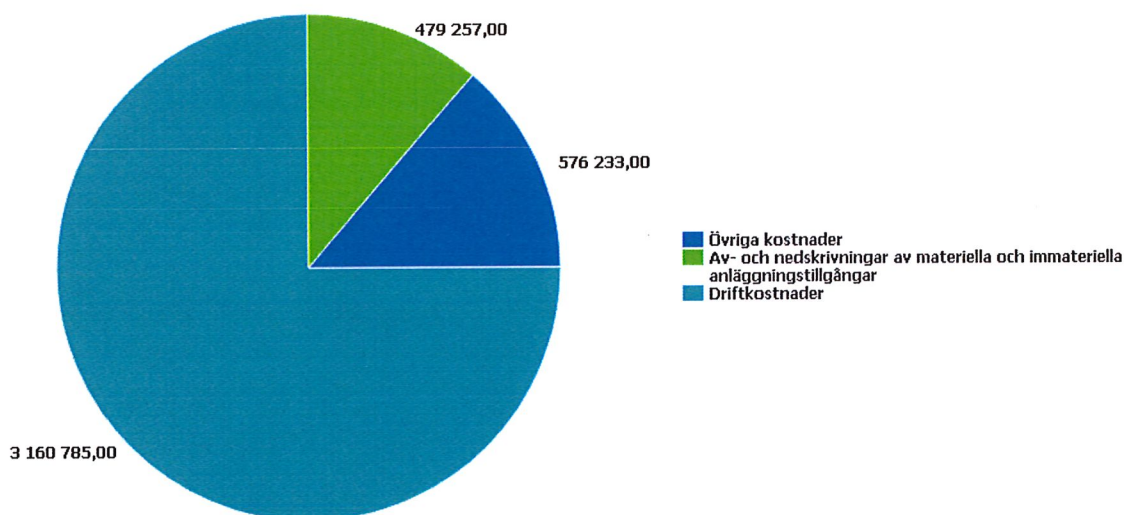
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

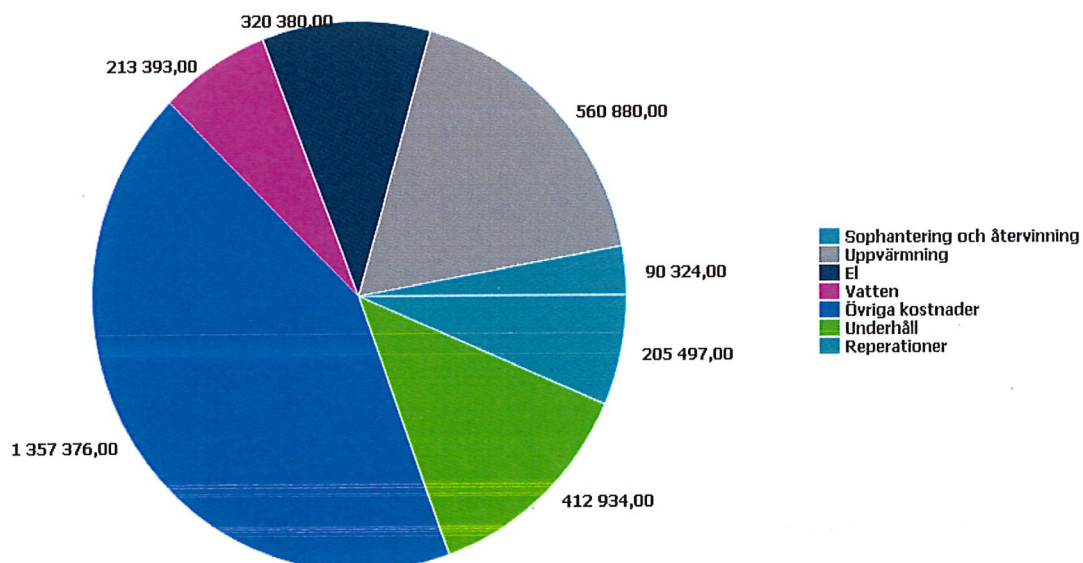
Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 3 160 785 | 2 750 111 |
| Övriga externa kostnader | 217 746 | 226 115 |
| Personalkostnader | 94 769 | 93 290 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 479 257 | 479 257 |
| Övriga rörelsekostnader | 0 | 276 |
| Finansiella poster | 263 719 | 296 002 |
| Summa kostnader | 4 216 275 | 3 845 051 |



Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund | 319 948 | 163 889 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 370 629 | 421 121 |
| Rabatt/återbäring från RB | -1 900 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | 2 204 |
| Serviceavtal | 3 809 | 7 485 |
| Inre skötsel/städ grund | 0 | 11 807 |
| Inre skötsel/städ extra | 0 | 474 |
| Hissbesiktning | 15 422 | 15 314 |
| Bevakningskostnader | 1 270 | 3 564 |
| Snö- och halkbekämpning | 101 659 | 80 928 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 36 923 | 2 440 |
| Rep lokaler utg för köpta tj | 1 969 | 11 122 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 17 730 | 3 816 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 24 422 | 803 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 12 755 | 21 318 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 0 | 6 284 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 44 008 | 34 534 |
| Rep install utg för köpta tj Hissar | 41 421 | 6 791 |
| Rep huskropp utg för köpta tj | 22 758 | 86 302 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 0 | 34 629 |
| Vattenskador | 3 513 | 0 |
| UH lokaler utg för köpta tj | 0 | 4 691 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 183 442 | 994 |
| UH installationer utg för köpta tj | 86 283 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet | 36 014 | 101 778 |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 0 | 31 208 |
| UH huskropp utg för köpta tj | 107 195 | 58 551 |
| Fastighetsel | 320 380 | 307 110 |
| Fjärrvärme | 560 880 | 516 050 |
| Vatten | 213 393 | 186 706 |
| Sophämtning | 90 324 | 89 783 |
| Fastighetsförsäkring | 63 318 | 54 491 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 184 352 | 184 958 |
| Fastighetsskatt | 244 130 | 242 030 |
| Förbrukningsinventarier | 31 319 | 24 478 |
| Förbrukningsmaterial | 23 422 | 29 200 |
| Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl | 0 | 3 259 |
| Summa driftkostnader | 3 160 785 | 2 750 111 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| Belopp i kr | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
| Bevakningskostnader | | |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | | |
| Fastighetsel | | |
| Fastighetsförsäkring | | |
| Fastighetsskatt | | |
| Fastighetsskötsel utgift för materialinköp | | |
| Fjärrvärme | | |
| Förbrukningsinventarier | | |
| Förbrukningsmaterial | | |
| Hissbesiktning | | |
| Inre skötsel/städ extra | | |
| Inre skötsel/städ grund | | |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | | |
| Obligatoriska besiktningkostnader | | |
| Rabatt/återbäring från RB | | |
| Rep bostäder utg för köpta tj | | |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | | |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | | |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | | |
| Rep huskropp utg för köpta tj | | |
| Rep install utg för köpta tj Hissar | | |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | | |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | | |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | | |
| Rep install utg för köpta tj Värme | | |
| Rep installationer utg för köpta tj | | |
| Rep lokaler utg för köpta tj | | |
| Rep markytor utg för köpta tj | | |
| Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl | | |
| Rep utgift mtrl inköp bostäder | | |
| Serviceavtal | | |
| Snö- och halkbekämpning | | |
| Sophämtning | | |
| Sotning | | |
| Städ, utgift för materialinköp | | |
| Systematiskt brandskyddsarbete | | |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | | |
| UH bostäder utg för köpta tj | | |
| UH Garage o P-plats utg för köpta tj | | |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | | |
| UH huskropp utg för köpta tj | | |
| UH installationer utg för köpta tj | | |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet | | |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | | |
| UH lokaler utg för köpta tj | | |
| UH Markytor utg för köpta tj | | |
| Underhåll Övrigt | | |
| Uppvärmning | | |
| Vatten | | |
| Vattenskador | | |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | | |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund | | |
| Övriga Reparationer | | |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | | |
| Summa driftkostnader | | |

RBF Luleåhus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Luleåhus nr 6 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

