

---

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Luleåhus nr 5  
Org nr: 797000-1579



W

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 5 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2016-04-15.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare högre intäkter samt lägre kostnader för underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 313% till 120%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 313 % till 439 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 303 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 341 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mesen i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 89 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Sandviksgatan 17, 19, 21 och 23 samt Stationsgatan 14 A-B och 16 A-B i Luleå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	33
3 rum och kök	34
4 rum och kök	6
>5 rum och kök	6



### Dessutom tillkommer

Antal lokaler	2
Antal garage	15
Antal p-platser	38

Total bostadsarea 5 679 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 578 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 93 080 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 77 851 000 kr

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 402 tkr och planerat underhåll för 24 tkr.

**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 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 1 407 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	24



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Lindberg	Ordförande	2024
Niklas Räävi	Sekreterare	2023
Erik Andreasson	Vice ordförande	2023
Carina Sundström	Ledamot	2024
Uno Flodman	Ledamot	2024
Krister Vikström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Beatrice Eriksson	Suppleant	2024
Mikael Larsson	Suppleant	2024
Nils Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Viveca Mella	Förtroendevald revisor

## Revisorssuppleanter

Helena Wande

## Valberedning

Carina Hedberg, sammankallande  
Katarina Hökfors

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 119 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 8,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 585 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

W

## Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021-22	2020-21	2019-20	2018-19	2017-18
Nettoomsättning	4 291	4 024	3 765	3 775	3 654
Resultat efter finansiella poster	1 038	127	91	-211	-473
Soliditet %	68	65	65	66	64
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	439	313	295	454	281
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	120				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	585	541	511	501	491
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	488	611	586	634	664
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	7	7	9	10	10
Lån, kr/m <sup>2</sup>	805	827	850	872	894

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 541 927	3 544 750	6 915 824	-1 942 248	127 133
Disposition enl. årsstämmobeslut				127 133	-127 133
Reservering underhållsfond			1 407 000	-1 407 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-24 238	24 238	
Årets resultat					1 038 044
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 541 927</b>	<b>3 544 750</b>	<b>8 298 586</b>	<b>-3 197 877</b>	<b>1 038 044</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 815 115
Årets resultat	1 038 044
Årets fondavsättning	-1 407 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 238
<b>Summa</b>	<b>-2 159 833</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 159 833**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 291 318	4 023 754
Övriga rörelseintäkter	Not 3	205 389	39 165
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 496 707</b>	<b>4 062 919</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 052 306	-3 552 440
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 772	-74 232
Personalkostnader	Not 6	-76 016	-69 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-303 427	-296 622
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 520 520</b>	<b>-3 993 263</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>976 186</b>	<b>69 656</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	101 952	101 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 536	2 421
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-45 631	-46 896
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>61 857</b>	<b>57 478</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 038 044</b>	<b>127 133</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 038 044</b>	<b>127 133</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	11 806 797	11 993 566
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 806 797</b>	<b>11 993 566</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 062 000	1 062 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 062 000</b>	<b>1 062 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 868 797</b>	<b>13 055 566</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-2 274	1 108
Övriga fordringar	Not 15	702 188	1 139 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	143 534	144 011
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>843 448</b>	<b>1 285 052</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 943 111	1 395 944
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 943 111</b>	<b>1 395 944</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 786 559</b>	<b>2 680 996</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 655 356</b>	<b>15 736 561</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 086 677	5 086 677
Reservfond		120 845	120 845
Fond för yttre underhåll		8 298 586	6 915 824
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 402 108</b>	<b>12 123 346</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-3 197 877	-1 942 248
Årets resultat		1 038 044	127 133
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 159 833</b>	<b>-1 815 115</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 346 275</b>	<b>10 308 231</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 145 072	4 572 214
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 145 072</b>	<b>4 572 214</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 427 142	126 444
Leverantörsskulder	Not 19	191 530	180 196
Skatteskulder	Not 20	5 385	0
Övriga skulder	Not 21	29 116	56 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	510 836	493 277
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 164 009</b>	<b>856 116</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 655 356</b>	<b>15 736 561</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
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 320 012	3 071 624
Årsavgifter, lokaler	373 888	336 624
Hyror, lokaler	6 000	6 000
Hyror, garage	120 000	102 000
Hyror, p-platser	136 000	112 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 200	-4 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-75	-84
Bränsleavgifter, bostäder	214 932	214 767
Vattenavgifter	9 973	37 471
Elavgifter	114 788	147 552
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 291 318</b>	<b>4 023 754</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Övriga ersättningar	17 538	16 143
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Övriga rörelseintäkter	152 078	22 658
Försäkringsersättningar	35 773	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>205 389</b>	<b>39 165</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Underhåll	-24 238	-499 445
Reparationer	-402 443	-346 483
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-165 991	-178 361
Försäkringspremier	-80 453	-76 636
Kabel- och digital-TV	-287 944	-272 001
Återbäring från Riksbyggen	10 500	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 595	-10 038
Serviceavtal	-3 466	0
Obligatoriska besiktningar	-2 823	-25 195
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 255	-1 404
Snö- och halkbekämpning	-111 086	-99 812
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-9 702	-2 009
Vatten	-261 408	-275 014
Fastighetsel	-320 795	-393 237
Uppvärmning	-482 917	-455 477
Sophantering och återvinning	-140 088	-145 176
Förvaltningsarvode drift	-725 604	-780 053
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 052 306</b>	<b>-3 552 440</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-13 561	-10 075
Kreditupplysningar	-174	-504
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 771	-16 155
Kontorsmateriel	0	-589
Telefon och porto	-13 681	-11 384
Medlems- och föreningsavgifter	-8 900	-4 600
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-16 585	-15 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-88 772</b>	<b>-74 232</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-36 000	-24 000
Sammanträdesarvoden	-29 400	-29 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-1 500
Sociala kostnader	-10 116	-15 269
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-76 016</b>	<b>-69 969</b>

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-279 386	-279 386
Avskrivning Markanläggningar	-17 236	-17 236
Avskrivningar tillkommande utgifter	-6 805	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-303 427</b>	<b>-296 622</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	101 952	101 952
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>101 952</b>	<b>101 952</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 388	2 091
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	148	330
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 536</b>	<b>2 421</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-45 631	-46 896
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-45 631</b>	<b>-46 896</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 313 633	23 313 633
Mark	929 700	929 700
Markanläggning	344 718	344 718
	<b>24 588 051</b>	<b>24 588 051</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	116 658	
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>24 704 709</b>	<b>24 588 051</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 301 474	-12 022 088
Markanläggningar	-293 012	-275 776
	<b>-12 594 486</b>	<b>-12 297 864</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-279 386	-279 386
Årets avskrivning standardförbättringar	-6 805	
Årets avskrivning markanläggningar	-17 236	-17 236
	<b>-303 427</b>	<b>-296 622</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 897 913</b>	<b>-12 594 486</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>11 806 796</b>	<b>11 993 565</b>
Byggnader	10 732 773	11 012 159
Mark	929 700	929 700
Anslutningsavgifter	109 853	
Markanläggningar	34 470	51 706



**Taxeringsvärden**

Bostäder	90 000 000	73 000 000
Lokaler	3 080 000	4 851 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>93 080 000</b>	<b>77 851 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>57 875 000</i>	<i>47 060 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 205 000</i>	<i>30 791 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	882 963	882 963
Installationer	816 800	816 800
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 699 763</b>	<b>1 699 763</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-882 963	-882 963
Installationer	-816 800	-816 800
	<b>-1 699 763</b>	<b>-1 699 763</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	1 062 000	1 062 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 062 000</b>	<b>1 062 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 274	1 108
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-2 274</b>	<b>1 108</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	0	341 862
Skattekonto	702 188	798 071
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>702 188</b>	<b>1 139 933</b>

ew

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 437	1 362
Förutbetalda försäkringspremier	26 831	26 790
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 333	64 492
Förutbetald vattenavgift	23 071	22 824
Förutbetald renhållning	11 643	11 291
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 101	13 962
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 118	3 290
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>143 534</b>	<b>144 011</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	1 533 545	631 232
Transaktionskonto	1 409 566	764 712
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 943 111</b>	<b>1 395 944</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	4 572 214	4 698 658
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 300 698	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 444	-126 444
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 145 072</b>	<b>4 572 214</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,04%	2023-06-01	2 412 930,00	0,00	56 116,00	2 356 814,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-12-01	2 285 728,00	0,00	70 328,00	2 215 400,00
<b>Summa</b>			<b>4 698 658,00</b>	<b>0,00</b>	<b>126 444,00</b>	<b>4 572 214,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 444 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 505 776 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 939 994 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	191 530	180 196
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>191 530</b>	<b>180 196</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Skatteskulder	5 385	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>5 385</b>	<b>0</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	30 019	32 335
Skuld för moms	-905	20 880
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Clearing	0	3 044
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>29 116</b>	<b>56 199</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	13 600	20 643
Upplupna räntekostnader	8 369	8 627
Upplupna elkostnader	24 714	26 367
Upplupna värmekostnader	15 933	17 542
Upplupna revisionsarvoden	15 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	69 900	65 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	363 320	319 798
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>510 836</b>	<b>493 277</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 691 600	13 691 000



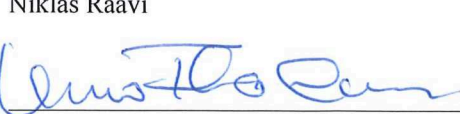
Styrelsens underskrifter

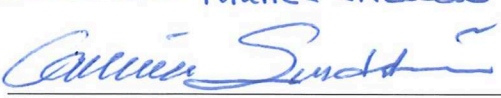
Luleå 7/12-22  
Ort och datum

  
Håkan Lindberg

  
Niklas Räävi


  
Erik Andreasson MIKAEL CARLSSON

  
Uno Flodman

  
Carina Sundström

  
Krister Vikstöm

Vår revisionsberättelse har lämnats 12 december 2022

  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

  
Viveca Mella  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Luleåhus nr 5, org. nr 797000-1579

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Luleåhus nr 5 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 augusti 2022 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.

### 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-  
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-  
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 RBF Luleåhus nr 5 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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

12 december 2022

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Viveca Mella  
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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

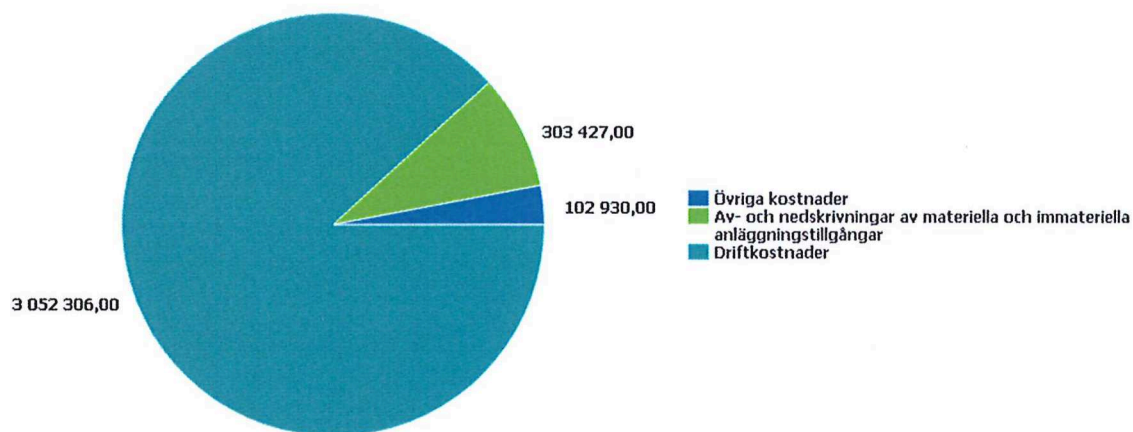
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

# Nyckeltal

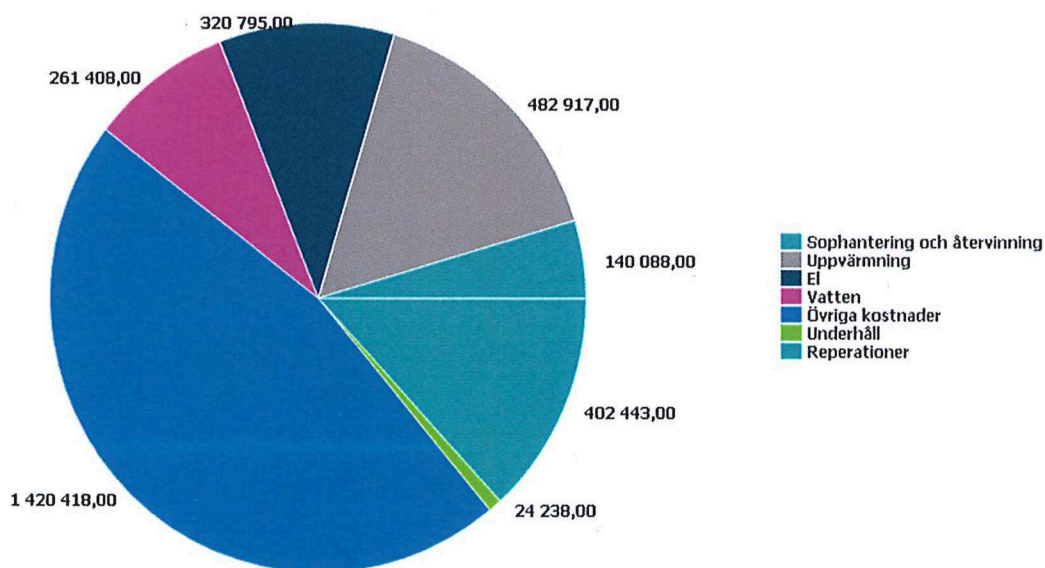
Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 052 306	3 552 440
Övriga externa kostnader	88 772	74 232
Personalkostnader	76 016	69 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	303 427	296 622
Finansiella poster	-61 857	-57 478
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 458 663</b>	<b>3 935 785</b>





## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	725 052	776 046
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	2 455
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	546
Trädgårdsskötsel extra debiterat	552	1 005
Rabatt/återbäring från RB	-10 500	-7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	26 595	10 038
Serviceavtal	3 466	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	22 281
Hissbesiktning	2 823	2 914
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 255	1 404
Snö- och halkbekämpning	111 086	99 812
Rep bostäder utg för köpta tj	0	27 340
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	45 708	36 062
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	28 769	28 909
Rep installationer utg för köpta tj	33 094	24 751
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	27 992	11 745
Rep install utg för köpta tj Värme	7 440	4 973
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 743	27 930
Rep install utg för köpta tj Hissar	68 141	83 024
Rep huskropp utg för köpta tj	15 454	17 174
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	15 599	18 683
Övriga Reparationer	9 158	2 868
Vattenskador	145 346	63 025
UH installationer utg för köpta tj	17 885	465 421
UH installationer utg för köpta tj Värme	6 353	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	7 492
UH Markytor utg för köpta tj	0	26 533
Fastighetsel	320 795	393 237
Fjärrvärme	482 917	455 477
Vatten	261 408	275 014
Sophämtning	140 088	145 176
Fastighetsförsäkring	80 453	76 636
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	287 944	272 001
Fastighetsskatt	165 991	178 361
Förbrukningsmaterial	9 702	2 009
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 052 306</b>	<b>3 552 440</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	5 679 kr/kvm	5 679 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	51	48
Fastighetsel	56	69
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	29	31
Fjärrvärme	85	80
Förbrukningsmaterial	2	0
Hissbesiktning	0	1
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	4
Rabatt/återbäring från RB	-2	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	5
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	3	3
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	5
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8	6
Rep huskropp utg för köpta tj	3	3
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	12	15
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	5
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	6	4
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	20	18
Sophämtning	25	26
Sotning	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	5	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH Garage utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj	3	82
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	1
UH installationer utg för köpta tj Värme	1	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	5
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	46	48
Vattenskador	26	11
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	128	137
Övriga Reparationer	2	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	3	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>537,47</b>	<b>625,54</b>

# RBF Luleåhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Luleåhus nr 5 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

