

---

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Luleåhus nr 13  
Org nr: 797000-1546



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



W

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 13 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.

Bostadsrättsföreningen nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre driftkostnader. Räntekostnaderna har minskat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 46% till 78%.

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 374 % till 494 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 677 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 582 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skepparen 3 i Luleå kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 138 lägenheter samt 12 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Mjölkuddsvägen 25-65 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	22
2 rum och kök	38
3 rum och kök	64
4 rum och kök	14

### Dessutom tillkommer

Antal lokaler	12
Antal garage	25
Antal p-platser	78

Total bostadsarea 9 341 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 416 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 116 046 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 92 294 000 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 163 tkr och planerat underhåll för 165 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 952 tkr.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, El-central, Belysning	165



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>
Lars Näsman	Ordförande	2024
Eivor Gustafsson	Vice ordförande	2023
Johanna Andersson	Sekreterare	2024
Elisabet Pettersson	Ledamot	2023
Monica Sandström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emanuel Andersson	Suppleant	2023
Gustav Edlund	Suppleant	2024
Katarina Berg	Suppleant	2024
Tomas Isaksson	Suppleant	2023
Alexander Lundkvist	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Lars Taavo	Förtroendevald revisor

### Revisorssuppleanter

Joel Hedén

### Valberedning

Agneta Löf

Melinda Rönnbäck

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 177 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 1 januari 2022 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 1 januari 2023.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 476 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

U

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021-22	2020-21	2019-20	2018-19	2017-18
Nettoomsättning	5 906	5 841	5 876	5 811	5 652
Resultat efter finansiella poster	906	241	-207	-932	-305
Soliditet %	40	38	37	36	38
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	494	374	363	262	400
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	78	46			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	476	468	464	461	459
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	413	473	513	582	508
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	21	22	23	26	29
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 861	1 897	1 934	1 970	2 007

**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	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	673 510	123 210	14 085 075	-3 234 819	241 317
Disposition enl. årsstämmbeslut				241 317	-241 317
Reservering underhållsfond			2 952 000	-2 952 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-164 618	164 618	
Årets resultat					905 871
<b>Vid årets slut</b>	<b>673 510</b>	<b>123 210</b>	<b>16 872 457</b>	<b>-5 780 884</b>	<b>905 871</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 993 501
Årets resultat	905 871
Årets fondavsättning	-2 952 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	164 618
<b>Summa</b>	<b>-4 875 013</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -4 875 013

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	5 905 915	5 840 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 685	107 221
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 978 600</b>	<b>5 948 216</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 028 611	-4 614 208
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 688	-134 211
Personalkostnader	Not 6	-93 881	-89 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-676 501	-669 377
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 913 682</b>	<b>-5 506 886</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 064 918</b>	<b>441 330</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 880	14 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 936	4 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-201 864	-219 167
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-159 047</b>	<b>-200 013</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>905 871</b>	<b>241 317</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>905 871</b>	<b>241 317</b>

2

# 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	24 646 188	25 267 250
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	502 881	510 825
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 149 069</b>	<b>25 778 075</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	155 000	155 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>155 000</b>	<b>155 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 304 069</b>	<b>25 933 075</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 574	-688
Övriga fordringar	Not 14	12 851	12 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	182 390	186 743
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>193 667</b>	<b>198 873</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	6 435 931	5 409 032
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 435 931</b>	<b>5 409 032</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 629 598</b>	<b>5 607 905</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 933 666</b>	<b>31 540 979</b>

2



# 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	673 510	673 510	
Reservfond	123 210	123 210	
Fond för yttre underhåll	16 872 457	14 085 075	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>17 669 177</b>	<b>14 881 795</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust	-5 780 883	-3 234 819	
Årets resultat	905 871	241 317	
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-4 875 013</b>	<b>-2 993 501</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 794 164</b>	<b>11 888 293</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 605 697	7 433 579
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 605 697</b>	<b>7 433 579</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 549 267	11 078 813
Leverantörsskulder	Not 18	165 125	258 529
Skatteskulder	Not 19	8 113	11 725
Övriga skulder	Not 20	135 189	190 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	676 112	679 069
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 533 805</b>	<b>12 219 107</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>31 933 666</b>	<b>31 540 979</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
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10-20
Maskiner och Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

2

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 442 156	4 369 548
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-17 611
Hyror, bostäder	2 700	2 700
Hyror, lokaler	292 005	270 981
Hyror, garage	100 432	100 115
Hyror, p-platser	177 841	177 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-59 071	-42 083
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-689	-332
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-669	-766
Rabatter	-27 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	725 104	725 074
Elavgifter	253 106	255 529
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 905 915</b>	<b>5 840 995</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar	35 268	20 855
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	1
Återvunna fordringar	0	45 177
Övriga rörelseintäkter	37 422	41 188
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>72 685</b>	<b>107 221</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-164 618	-151 532
Reparationer	-162 879	-733 623
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-237 258	-217 106
Försäkringspremier	-127 153	-121 111
Kabel- och digital-TV	-180 709	-178 189
Återbäring från Riksbyggen	12 200	12 300
Serviceavtal	-19 525	-10 650
Obligatoriska besiktningar	-2 926	-4 129
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 433	-62 087
Snö- och halkbekämpning	-157 604	-155 782
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-72 271	-8 387
Vatten	-324 010	-349 927
Fastighetsel	-324 273	-405 522
Uppvärmning	-981 061	-983 934
Sophantering och återvinning	-204 917	-201 952
Förvaltningsarvode drift	-1 078 176	-1 042 577
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 028 611</b>	<b>-4 614 208</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Hyra inventarier & verktyg	-189	0
Annonsering och reklam	0	-13 794
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-18 800
Övriga förvaltningskostnader	-18 123	-8 438
Kreditupplysningar	-1 204	-636
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 968	-21 354
Kontorsmateriel	-6 573	0
Telefon och porto	-13 681	-11 384
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-89	-570
Medlems- och föreningsavgifter	-13 800	-6 900
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-5 962	-50 786
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-114 688</b>	<b>-134 211</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-48 300	-47 300
Sammanträdesarvoden	-22 800	-23 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-6 000	0
Sociala kostnader	-13 781	-15 891
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-93 881</b>	<b>-89 091</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	-613 893	-613 893
Avskrivning Markanläggningar	-7 170	-7 170
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 989	-21 865
Avskrivning Installationer	-26 449	-26 449
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-676 501</b>	<b>-669 377</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	14 880	14 880
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 880</b>	<b>14 880</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 696	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	240	12
Övriga ränteintäkter	0	4 263
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>27 936</b>	<b>4 274</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-201 864	-219 167
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-201 864</b>	<b>-219 167</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	38 921 204	38 921 204
Mark	1 050 000	1 050 000
Markanläggning	143 937	143 397
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 115 141</b>	<b>40 114 601</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-14 739 801	-14 125 909
Markanläggningar	-107 550	-100 380
	<b>-14 847 351</b>	<b>-14 226 289</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-613 893	-613 893
Årets avskrivning markanläggningar	-7 170	-7 170
	<b>-621 063</b>	<b>-621 063</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-15 468 414</b>	<b>-14 847 352</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>24 646 187</b>	<b>25 267 250</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	23 567 510	24 181 403
Mark	1 050 000	1 050 000
Markanläggningar	28 677	35 847

## Taxeringsvärden

Bostäder	114 000 000	90 000 000
Lokaler	2 046 000	2 294 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>116 046000</b>	<b>92 294 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>80 072 000</i>	<i>66 320 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 974 000</i>	<i>25 974 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	738 866	738 866
Installationer	528 989	528 989
	<b>1 267 855</b>	<b>1 267 855</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	47 495	
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 315 350</b>	<b>1 267 855</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-673 274	-651 409
Installationer	-83 757	-57 307
	<b>-757 031</b>	<b>-708 716</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-28 989	-21 865
Installationer	-26 449	-26 449
	<b>-55 438</b>	<b>-48 314</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-702 263	-673 274
Installationer	-110 206	-83 757
	<b>-812 469</b>	<b>-757 031</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>502 881</b>	<b>510 825</b>

### Varav

Inventarier och verktyg	84 098	65 592
Installationer	418 783	445 233

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	155 000	155 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>155 000</b>	<b>155 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	12 851	12 818
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 851</b>	<b>12 818</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 870	0
Förutbetalda försäkringspremier	42 407	42 340
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 251	85 964
Förutbetald vattenavgift	10 774	29 884
Förutbetald renhållning	5 826	10 444
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 369	14 821
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 893	3 290
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>182 390</b>	<b>186 743</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	30 000	0
Bankmedel	5 188 257	4 275 431
Transaktionskonto	1 217 674	1 133 601
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 435 931</b>	<b>5 409 032</b>

e

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	18 154 964	18 512 392
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 191 839	-10 721 385
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-357 428	-357 428
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 605 697</b>	<b>7 433 579</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-04-30	7 675 319,00	0,00	241 740,00	7 433 579,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2024-10-30	3 769 083,00	0,00	38 756,00	3 730 327,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2026-09-30	3 505 460,00	0,00	38 416,00	3 467 044,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2027-01-30	3 562 530,00	0,00	38 516,00	3 524 014,00
<b>Summa</b>			<b>18 512 392,00</b>	<b>0,00</b>	<b>357 428,00</b>	<b>18 154 964,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 357 428 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 429 712 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 367 824 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	165 125	258 529
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>165 125</b>	<b>258 529</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	8 113	11 725
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 113</b>	<b>11 725</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	134 693	145 182
Skuld för moms	-2 808	45 789
Clearing	3 304	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>135 189</b>	<b>190 971</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	15 500	17 418
Upplupna räntekostnader	11 781	12 402
Upplupna elkostnader	29 516	30 110
Upplupna vattenavgifter	36 617	0
Upplupna värmekostnader	29 065	35 376
Upplupna kostnader för renhållning	22 603	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	31 000
Upplupna styrelsearvoden	74 700	73 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 729
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	441 330	468 734
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>676 112</b>	<b>679 069</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 636 000	22 636 000



Styrelsens underskrifter

Luleå 2022-12-05

Ort och datum



Lars Näsman



Eivor Gustafsson



Johanna Andersson



Elisabet Pettersson



Monica Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats 12 december 2022



Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Lars Taavo  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Luleåhus nr 13, org. nr 797000-1546

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Luleåhus nr 13 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 utvärderar, 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 iverkliga verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 13 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

12 december 2022

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Lars Taavo

Förtroendevald revisor

221206



---

# 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, 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 skuldtyngd 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

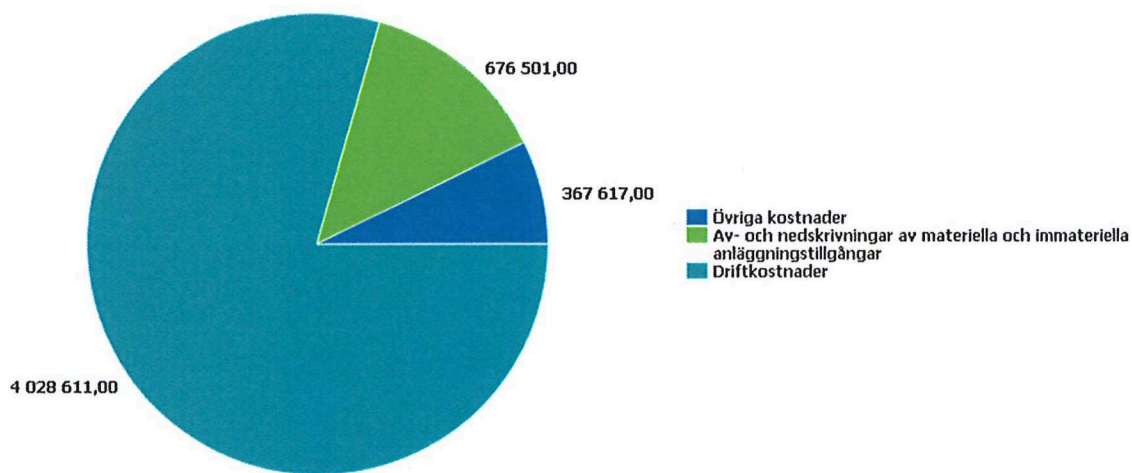
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



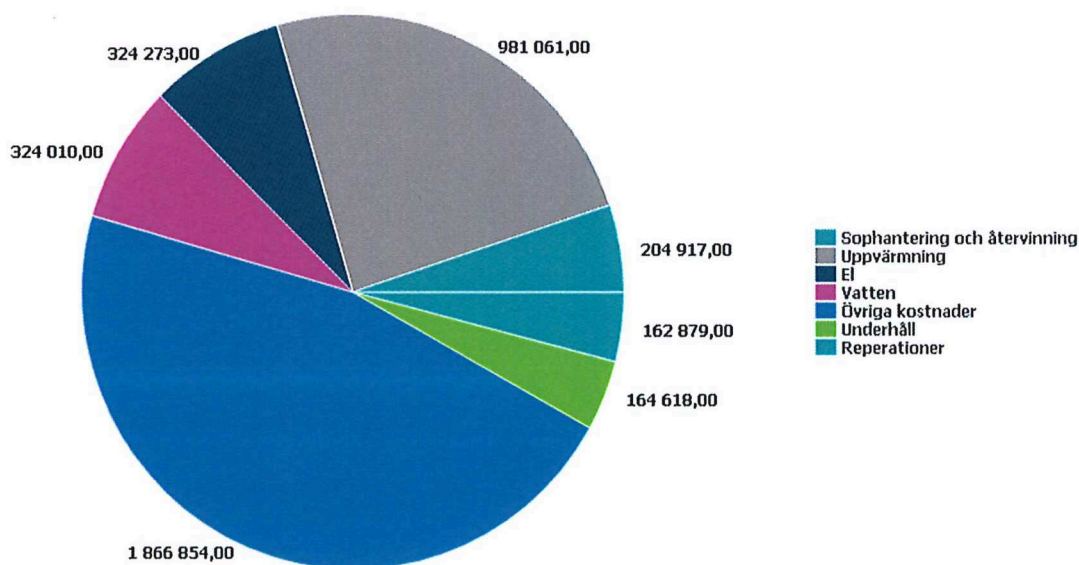
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 028 611	4 614 208
Övriga externa kostnader	114 688	134 211
Personalkostnader	93 881	89 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	676 501	669 377
Finansiella poster	159 047	200 013
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 072 729</b>	<b>5 706 899</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 031 056	1 022 255
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	972
Trädgårdsskötsel extra debiterat	47 120	3 200
Rabatt/återbäring från RB	-12 200	-12 300
Serviceavtal	19 525	10 650
Inre skötsel/städ extra	0	16 150
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1 215
Hissbesiktning	2 926	2 914
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 433	62 087
Snö- och halkbekämpning	157 604	155 782
Rep bostäder utg för köpta tj	0	109 908
Rep lokaler utg för köpta tj	0	10 431
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	26 839	34 103
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	23 800	8 761
Rep installationer utg för köpta tj	2 220	1 898
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 851	23 413
Rep install utg för köpta tj Värme	14 535	4 321
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6 221	891
Rep install utg för köpta tj El	7 643	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	32 010	60 436
Rep huskropp utg för köpta tj	24 048	6 292
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	5 180	2 614
Övriga Reparationer	0	4 261
Vattenskador	10 532	466 293
UH installationer utg för köpta tj	104 618	22 188
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	60 000	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	124 019
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	5 325
Fastighetsel	324 273	405 522
Fjärrvärme	981 061	983 934
Vatten	324 010	349 927
Sophämtning	204 917	201 952
Fastighetsförsäkring	127 153	121 111
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	180 709	178 189
Fastighetsskatt	237 258	217 106
Förbrukningsinventarier	34 751	2 175
Förbrukningsmaterial	37 520	6 212
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 028 611</b>	<b>4 614 208</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	9 341 kr/kvm	9 341 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	19	19
El	0	0
Fastighetsel	35	43
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	25	23
Fjärrvärme	105	105
Förbrukningsinventarier	4	0
Förbrukningsmaterial	4	1
Hissbesiktning	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	2
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	12
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	4
Rep huskropp utg för köpta tj	3	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	6
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	2	1
Snö- och halkbekämpning	17	17
Sophämtning	22	22
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	5	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	1
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	13
UH installationer utg för köpta tj	11	2
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	6	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	0	0
Vandalisering	0	0
Vatten	35	37
Vattenskador	1	50
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	110	109
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	7
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>431,28</b>	<b>493,97</b>

---

# RBF Luleåhus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Luleåhus nr 13 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

