

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Skellefteåhus 8
Org nr: 794700-1991



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 517 372 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-10-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-03.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 302% till 87%.

I resultatet ingår avskrivningar med 182 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 392 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granen 10 i Skellefteå Kommun. I fastigheten finns 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Åsgatan 32 A-E i Skellefteå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
9	27	9	45

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Carport
8	7	25	12

Total tomtarea	4 540 m ²
Total bostadsarea	2648 m ²
Total lokalarea	29 m ²

Årets taxeringsvärde	32 254 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 254 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 62 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 211 tkr för de närmaste året. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 80 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönster	1988	
Stambyte	2000	
Fasad	2002	
Tvättstuga	2007	
Lägenhetsdörrar	2007	
Tak	2009	
Gård/p-platser	2009	
Källargångar (målning)	2018	
Trapphus (målning)	2018	
Dränering	2020	
Målning golv, väggar gemensamma utrymmen	2021	
Målning golv, väggar gemensamma utrymmen	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning golv, väggar gemensamma utrymmen	61 875

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Digebrink	Ordförande	2024
Ulrica Hedsberg	Ledamot	2024
Ulf Norgren	Ledamot	2024
Åke Karlsson	Ledamot	2023
Karl Johan Gustafsson	Ledamot	2023
Christina Lundmark	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rikard Tjärnström	Suppleant	2023
Stina Johansson	Suppleant	2023
Ann Steinwall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Boström	Förtroendevald revisor	2023
Maud Arvidsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Sundqvist	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berith Markstedt	2023
Per Brubäcken	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året investerat i laddstolpar

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-02-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 554 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 45 bostadsrätter placerade (föregående år 45 st).

Flerårsöversikt

Ställning i tkr	22/23	21/22	20/21	19/20	18/19
Avgift kr/kvm	554	543	543	543	543
Rörelsens intäkter	1 894	1 877	1 823	1 829	1 838
Årets resultat	210	175	256	361	74
Res efter fondförändring	-28	49	2	61	-24
Balansomslutning	6 601	6 388	6 276	6 409	6 552
Soliditet %	82	81	80	74	67
Likviditet %	87	302	193	142	151
Lån kr/kvm	336	343	354	469	686

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Likviditet: beräknas genom att jämföra omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	166 899	0	0	3 421 169	1 418 007	174 787
Disposition enl. årsstämmobeslut					174 787	-174 787
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-61 875	61 875	
Årets resultat						210 001
Vid årets slut	166 899	0	0	3 659 294	1 354 669	210 001

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 592 794
Årets resultat	210 001
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 875
Summa	1 564 670

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 564 670

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 737 379	1 682 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 141	194 957
Summa rörelseintäkter		1 893 520	1 877 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 203 061	-1 286 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 353	-171 442
Personalkostnader	Not 6	-61 265	-53 823
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-181 993	-188 653
Summa rörelsekostnader		-1 665 672	-1 700 725
Rörelseresultat		227 848	176 580
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 350	6 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 868	108
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-27 066	-8 381
Summa finansiella poster		-17 847	-1 793
Resultat efter finansiella poster		210 001	174 787
Årets resultat		210 001	174 787

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 713 860	5 308 181
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	20 365	29 266
Summa materiella anläggningstillgångar		5 734 225	5 337 447
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	67 500	67 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		67 500	67 500
Summa anläggningstillgångar		5 801 725	5 404 947
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 208	1
Övriga fordringar	Not 15	1 749	643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	136 165	65 546
Summa kortfristiga fordringar		142 122	66 190
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	657 101	916 862
Summa kassa och bank		657 101	916 862
Summa omsättningstillgångar		799 223	983 053
Summa tillgångar		6 600 948	6 388 000

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	166 899	166 899
Fond för yttre underhåll	3 659 294	3 421 169
Summa bundet eget kapital	3 826 193	3 588 068
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 354 669	1 418 007
Årets resultat	210 001	174 787
Summa fritt eget kapital	1 564 670	1 592 794
Summa eget kapital	5 390 862	5 180 862
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	293 100
Summa långfristiga skulder	293 100	881 318
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	595 576
Leverantörsskulder	Not 19	90 112
Skatteskulder	Not 20	6 230
Övriga skulder	Not 21	54 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	170 955
Summa kortfristiga skulder	916 986	325 820
Summa eget kapital och skulder	6 600 948	6 388 000

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	
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	10-20
Installationer	Linjär	15
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 467 345	1 437 349
Hyror, lokaler	2 496	2 496
Hyror, garage	27 648	23 034
Hyror, p-platser	86 955	67 349
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-450	-606
Elavgifter	146 018	152 726
Summa nettoomsättning	1 730 012	1 682 348

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	104 130	124 200
Övriga lokalintäkter	40 500	40 500
Övriga ersättningar	18 878	18 898
Övriga rörelseintäkter	0	11 359
Summa övriga rörelseintäkter	163 508	194 957

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-61 875	-174 434
Reparationer	-28 959	-42 660
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 641	-72 245
Försäkringspremier	-40 602	-38 234
Kabel- och digital-TV	-114 687	-59 480
Återbäring från Riksbyggen	1 300	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 609	0
Snö- och halkbekämpning	-26 515	-17 703
Förbrukningsinventarier	-3 396	-12 274
Vatten	-205 253	-189 975
Fastighetsel	-168 793	-171 534
Uppvärmning	-329 956	-330 795
Sophantering och återvinning	-79 333	-78 233
Förvaltningsarvode drift	-66 743	-100 341
Summa driftskostnader	-1 203 061	-1 286 807

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-190 746	-76 204
Lokalkostnader	-200	0
IT-kostnader	0	-59 589
Övriga förvaltningskostnader	-11 301	-11 372
Kreditupplysningar	-1 162	-693
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 164	-19 411
Medlems- och föreningsavgifter	-3 780	-1 890
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-183
Summa övriga externa kostnader	-219 353	-171 442

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-7 392	-2 912
Styrelsearvoden	-9 400	-9 400
Sammanträdesarvoden	-7 800	-4 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 285	-29 414
Övriga kostnadsersättningar	-960	-550
Sociala kostnader	-9 428	-7 547
Summa personalkostnader	-61 265	-53 823

Antalet anställda har under året varit 1 person.

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-73 209	-73 209
Avskrivning Markanläggningar	-83 707	-76 601
Avskrivningar tillkommande utgifter	-16 176	-29 942
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 901	-8 901
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-181 993	-188 653

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 350	6 480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 350	6 480

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	7 596	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	230	108
Övriga ränteintäkter	42	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 868	108

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-27 014	-8 317
Övriga räntekostnader	-52	-64
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-27 066	-8 381

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 223 266	7 223 266
Mark	18 070	18 070
Tillkommande utgifter	3 906 935	3 906 935
Markanläggning	1 339 938	1 339 938
	12 488 209	12 488 209
Årets anskaffningar		
Markanläggning	578 771	
	578 771	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 066 980	12 488 209
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 124 042	-3 050 833
Tillkommande utgifter	-3 501 661	-3 471 718
Markanläggningar	-554 325	-477 724
	-7 180 027	-7 000 275
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-73 209	-73 209
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-16 176	-29 942
Årets avskrivning markanläggningar	-83 707	-76 601
	-173 092	-179 752
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 353 120	-7 180 027
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 713 860	5 308 181
Varav		
Byggnader	4 026 015	4 099 224
Mark	18 070	18 070
Tillkommande utgifter	389 098	405 274
Markanläggningar	1 280 678	785 614
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 000 000	32 000 000
Lokaler	254 000	254 000
Totalt taxeringsvärde	32 254 000	32 254 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 892 000</i>	<i>24 892 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 362 000</i>	<i>7 362 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	143 658	143 658
Installationer	172 405	172 405
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	316 063	316 063
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-114 392	-105 492
Installationer	-172 405	-172 405
	-286 797	-277 897
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 901	-8 901
Installationer	0	0
	-8 901	-8 901
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-123 293	-114 392
Installationer	-172 405	-172 405
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-295 698	-286 797
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 365	29 266
Varav		
Inventarier och verktyg	20 365	29 266
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	67 500	67 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	67 500	67 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 937	1
Kundfordringar	271	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 208	1

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	685	643
Momsfordringar	1 064	0
Summa övriga fordringar	1 749	643

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	21 471	19 131
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 500	19 248
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 194	27 167
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 165	65 546

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	0	1 000
Bankmedel	0	100 285
Transaktionskonto	657 101	815 577
Summa kassa och bank	657 101	916 862

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	888 676	909 082
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-595 576	-27 764
Långfristig skuld vid årets slut	293 100	881 318

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,07%	2022-12-01	588 830,00	-581 736,00	7 094,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2023-09-01	0,00	1 082 000,00	500 000,00	582 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-04-30	320 252,00	0,00	13 576,00	306 676,00
Summa			909 082,00	500 264,00	520 670,00	888 676,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 595 576 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 13 576 kr årligen

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	90 112	56 871
Summa leverantörsskulder	90 112	56 871

Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	6 230	3 080
Summa skatteskulder	6 230	3 080

Not 21 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	55 549	58 225
Skuld för moms	-1 413	217
Clearing	-23	0
Summa övriga skulder	54 112	58 442

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	2 610	1 366
Upplupna elkostnader	10 335	10 136
Upplupna värmekostnader	14 050	13 121
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 798
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 961	150 242
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 955	179 663

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	6 780 000	6 780 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 230918
Ort och datum

Peter Digebrink

Peter Digebrink

Ulrica Hedsberg

Ulrica Hedsberg

Ulf Mörger

Ulf Mörger

Ake Karlsson

Ake Karlsson

Karl Johan Gustafsson

Karl Johan Gustafsson

Christina Lundmark

Christina Lundmark

Carl Boström

Carl Boström
Förtroendevald revisor

Elisabeth Sundquist

Elisabeth Sundquist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 8, org. nr 794700-1991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 8 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 8 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 2023-09-18

Carl Boström
Förtroendevald revisor

Elisabeth Sundquist
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skellefteåhus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skellefteåhus 8 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

