

Årsredovisning

RBF Skellefteåhus 7
Org nr: 794700-1975

2023-07-01 – 2024-06-30



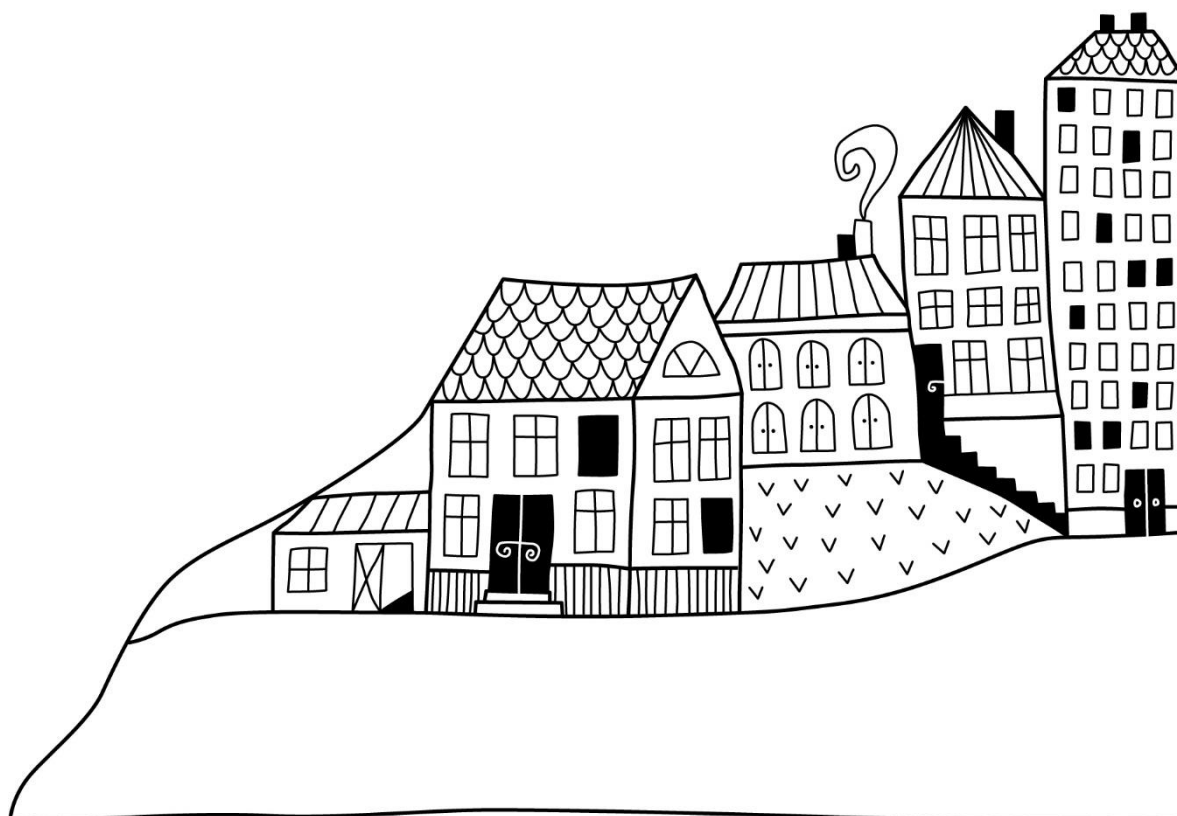


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 7 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-06-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-05.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 49% till 99%.

I resultatet ingår avskrivningar med 920 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -29 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röllekan 1 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 81 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Getbergsvägen 2-22 i Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad iFolksam. Styrelseförsäkring ingår fastighetsförsäkringen.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
8	22	45	6	81

Dessutom tillkommer

Garage

43

P-platser

41

Total tomtarea 8 537 m²

Total bostadsarea 5 398 m²

Årets taxeringsvärde 49 088 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 088 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 623 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 212 tkr per år för de närmaste 30 åren. Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade avsättningen -218 tkr, därav har ingen avsättning gjorts för verksamhetsåret.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Lohman	Ordförande	2024
Carina Forsgren	Ledamot	2025
Leif Lundström	Ledamot	2024
Toivo Sundquist	Ledamot	2025
Maria Boman	Ledamot	2024
Marina Barkanowitz	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Edvin Persson	Suppleant	2024
Åsa Taavo	Suppleant	2024
Christina Lundmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Henrik Sandström	Fortroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erica Forslund	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

K3

Förening har övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3 från och med 2022-07-01. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning (komponent) istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av under nyttjandeperioden.

Tak/balkonger

Då tidpunkten för övergången till K3 är satt till 2207-01 har 2022-2023 års utförda underhåll blivit redovisade i enlighet med K3. Detta innebär att underhåll om totalt 16 482 000 kr (tak/balkonger) blivit aktiverade under föregående år och redovisas därför i balansräkningen 2023-06-30 som byggnad.

Utöver detta 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 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7% från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 599 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 81 bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	23/24	22/23	21/22	20/21	19/20
Nettoomsättning*	3 441	3 249	2 927	2 838	2 810
Resultat efter finansiella poster*	-950	-390	-2 989	6 084	350
Soliditet %*	34	35	81	96	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	93	33	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	793	656	555	538	523
Energikostnad kr/kvm*	188	194	180	170	168
Sparande kr/kvm*	-7	40	-251	1 077	85
Skuldsättning kr/kvm*	4 229	3 852	-	-	673
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 479	4 079	-	-	747
Räntekänslighet %*	5,7	6,2	-	-	1,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på ökade driftskostnader och räntekostnader samt att avskrivningarna genom övergång till K3-regelverket ökat. Föreningens sparande ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande, vilket innebär att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	201 173	0	0	13 054 652	1 026 076	-16 637 077
Korrigeringar av ingående balanser: Kompletterande avskrivningar av byggnad enligt komponentindelsning				-	-	-234 709
Tak och balkonger						16 482 000
Korrigerig avsättning till underhållsfond				-350 000	350 000	
Ingående eget kapital efter korrigeringar	201 173			12 704 652	1 376 075	-389 786
Disposition enl. årsstämmobeslut					-389 786	389 786
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-950 066
Vid årets slut	201 173	0	0	12 704 652	986 290	-950 066

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	986 290
Årets resultat	-950 066
Summa	36 224

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Att balansera i ny räkning i kr **36 224**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 440 627	3 248 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 048 550	505 920
Summa rörelseintäkter		4 489 177	3 754 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 536 411	-2 164 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-760 573	-698 791
Personalkostnader	Not 6	-203 422	-201 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-920 697	-485 697
Summa rörelsekostnader		-4 421 102	-3 550 318
Rörelseresultat		68 075	204 210
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	41 540
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 161	31 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 034 302	-667 378
Summa finansiella poster		-1 018 141	-593 997
Resultat efter finansiella poster		-950 066	-389 786
Årets resultat		-950 066	-389 786



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 574 353	24 385 354
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	9 694	19 389
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	11 100 000
Summa materiella anläggningstillgångar		34 584 047	35 504 744
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 077 000	2 077 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 077 000	2 077 000
Summa anläggningstillgångar		36 661 047	21 334 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 973	13 389
Övriga fordringar		106 305	56 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 945	51 696
Summa kortfristiga fordringar		218 223	121 098
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 070 384	1 896 273
Summa kassa och bank		1 070 384	1 896 273
Summa omsättningstillgångar		1 288 607	2 017 370
Summa tillgångar		37 949 654	39 599 114



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	201 173	201 173
Fond för yttre underhåll	12 704 652	12 704 652
Summa bundet eget kapital	12 905 825	12 905 825
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	986 290	1 376 075
Årets resultat	-950 066	-389 786
Summa fritt eget kapital	36 224	986 289
Summa eget kapital	12 942 049	13 892 114
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 907 500
Summa långfristiga skulder	9 737 500	21 797 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	110 000
Leverantörsskulder	101 357	57 854
Övriga skulder	196 043	211 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535 206	3 529 813
Summa kortfristiga skulder	15 270 106	3 909 500
Summa eget kapital och skulder	37 949 654	39 599 114



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	68 075	204 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	920 697	485 697
	988 772	689 907
Erhållen ränta	16 161	73 381
Erlagd ränta	-1 010 950	-606 549
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-97 126	138 310
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 990 247	488 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 093 390	783 885
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark		-15 000 000
Investeringar i pågående byggnation		-11 100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 100 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-190 000
Upptagna lån	2 267 500	22 097 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 267 500	21 907 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-825 889	-3 408 615
Likvida medel vid årets början	1 896 273	5 304 888
Likvida medel vid årets slut	1 070 384	1 896 273
Kassa och Bank BR	1 070 384	1 896 273



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första gången även enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Föreningen har vid bytet till redovisningsregelverket K3 även valt att räkna om jämförelseåret vilket innebär att en ingångsbalansräkning har upprättats enligt kap 35. Byte av redovisningsprincip till K3 innebär att föreningen vid större planerade underhåll har möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning (komponent) istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång och komponent i anläggningsregistret som sedan skrivs av under nyttjandeperioden.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 234 895	3 051 825
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-11 850
Hyror, garage	152 592	152 352
Hyror, p-platser	56 952	56 952
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 940	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 622	-8 249
Elavgifter	9 750	7 578
Summa nettoomsättning	3 440 627	3 248 608

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	301 320	189 540
Övriga lokalintäkter	92 400	61 908
Balkonginglasning	608 400	210 600
Övriga ersättningar	46 430	43 872
Summa övriga rörelseintäkter	1 048 550	505 920

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	0	-122 625
Reparationer*	-623 227	-2 164 540
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 321	-138 933
Försäkringspremier	-102 092	-88 312
Kabel- och digital-TV	-114 440	-107 610
Återbäring från Riksbyggen	600	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 591	-4 700
Serviceavtal	-11 551	-11 553
Obligatoriska besiktningar	-2 833	-2 750
Snö- och halkbekämpning	-234 621	-243 690
Förbrukningsinventarier	-13 989	0
Vatten	-243 822	-311 871
Fastighetsel	-275 614	-299 391
Uppvärmning	-595 837	-543 933
Sophantering och återvinning	-175 850	-149 259
Förvaltningsarvode drift	-224	-1 653
Summa driftskostnader	-2 536 411	-3 550 318

*Av reparationer som genomfördes under räkenskapsår 2022-2023 avser 16 482 000 kr tak/balkonger som korrigerats och aktiverats som en anläggning.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-475 126	-456 982
IT-kostnader	-174 300	-174 300
Arvode, yrkesrevisorer	-25 714	-19 074
Övriga förvaltningskostnader	-47 397	-25 184
Kreditupplysningar	-3 492	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 537	-9 713
Medlems- och föreningsavgifter	-6 468	-6 468
Konsultarvoden	0	-4 500
Bankkostnader	-3 538	-2 503
Summa övriga externa kostnader	-760 573	-698 791

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-84 608	-86 373
Styrelsearvoden	-62 950	-61 033
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 916	-8 160
Sociala kostnader	-46 948	-45 723
Summa personalkostnader	-203 422	-201 290

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-887 935	-452 935
Avskrivning Markanläggningar	-23 068	-23 068
Avskrivning tillkommande utgifter *	0	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 694	-9 694
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-920 697	-485 697

*I samband med övergång till K3 regelverket har tillkommande utgifter komponentindelats i byggnaden varför byggnaden nu har högre avskrivningskostnad samt att avskrivningsplanen för komponenterna har setts över.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	41 540
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	41 540

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 304	31 017
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 448	119
Övriga ränteintäkter	1 444	705
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 195	31 841

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-986 867	-428 134
Övriga räntekostnader	0	-654
Övriga finansiella kostnader	-47 435	-238 590
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 034 302	-667 378



Not 11 Byggnader och mark*
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	32 421 462	16 362 920
Mark	954 759	954 759
Tillkommande utgifter		1 058 542
Anslutningsavgifter	68 778	68 778
Markanläggning	473 863	473 863
	33 918 862	18 918 862
Årets anskaffningar		
Tak och balkonger	11 100 000	15 000 000
	11 100 000	33 918 862
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 018 862	33 918 862
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 110 265	-7 636 269
Anslutningsavgifter	-68 778	-68 778
Tillkommande utgifter	0	-1 021 061
Markanläggningar	-354 465	-331 398
	-9 533 508	-9 057 506
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-887 935	-452 935
Årets avskrivning markanläggningar	-23 068	-23 068
	-911 003	-476 002
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 444 509	-9 533 508
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 574 353	24 385 354
Varav		
Byggnader	33 757 972	23 311 197
Mark	954 759	954 759
Anslutningsavgifter	0	0
Markanläggningar	96 330	119 398

*Ingående balansen för 2022-07-01 avviker mot utgående 2022-06-30 Eftersom tidpunkten för övergången till K3-regelverket är per 2022-07-01 har komponentindelningen av byggnaden gjorts vid den tidpunkten och därför påverkat avskrivningskostnaderna för 2022-2023. Underhållet för tak/balkonger är redovisade enligt K3 och avviker därför också mot föregående års fastställda årsredovisning. Justeringen framgår också under Förändringar av eget kapital på sid 6.

Taxeringsvärden

Bostäder	48 000 000	48 000 000
Lokaler	1 088 000	1 088 000

Totalt taxeringsvärde	49 088 000	49 088 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 554 000</i>	<i>37 554 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 534 000</i>	<i>11 534 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	367 885	367 885
Installationer	225 538	225 538
	593 423	593 423
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	593 423	593 423

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-348 496	-338 801
Installationer	-225 538	-225 538
	-574 034	-564 339

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-9 694	-9 694
	-9 694	-9 694

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-358 190	-348 496
Installationer	-225 538	-225 538
	-583 728	-574 034

Restvärde enligt plan vid årets slut	9 964	19 389
---	--------------	---------------

Varav

Inventarier och verktyg	9 964	19 389
Installationer	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Tak	0	11 100 000
Vid årets slut	0	11 100 000



Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	2 077 000	2 077 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 077 000	2 077 000

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	0	500
Bankmedel	6 966	504 814
Transaktionskonto	1 063 418	1 390 959
Summa kassa och bank	1 070 384	1 896 273

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	24 175 000	21 907 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-245 000	-110 000
Nästa års omförhandling av lån	-14 192 500	
Långfristig skuld vid årets slut	9 737 500	21 797 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-09-17	5 985 000,00	0,00	60 000,00	5 925 000,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-10-21	0,00	2 500 000,00	12 500,00	2 487 500,00
STADSHYPOTEK	4,21%	2024-12-01	5 985 000,00	0,00	60 000,00	5 925 000,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2025-12-01	4 975 000,00	0,00	50 000,00	4 925 000,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2026-07-30	4 962 500,00	0,00	50 000,00	4 912 500,00
Summa			21 907 500,00	2 500 000,00	232 500,00	24 175 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 245 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 245 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 lån om 5 925 000 kr, 2 487 500 kr och 5 925 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not Ställda säkerheter**2024-06-30****2023-06-30**

Företagsinteckning

24 353 000

22 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Susanne Lohman

Toivo Sundquist

Leif Lundström

Carina Forsgren

Maria Boman

Christina Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Frida Kolbäck
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Henrik Sandström
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skellefteåhus nr 7, org. nr 794700-1975

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skellefteåhus nr 7 för år 2023-2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Skellefteåhus nr 7 för år 2023-2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Örnsköldsvik den

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Henrik Sandström
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557528681624

Document

Årsredovisning version 5, 212007(41)-sammanfogad

Main document

24 pages

*Initiated on 2024-10-04 15:34:10 CEST (+0200) by
Christina Lundmark (CL)*

Finalised on 2024-10-09 15:12:36 CEST (+0200)

Signatories

Christina Lundmark (CL) Riksbyggen <i>christina.lundmark@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2024-10-04 15:34:10 CEST (+0200)</i>	Susanne Lohman (SL) Skellefteåhus nr 7 <i>susanne.lohman70@gmail.com</i> <i>Signed 2024-10-06 13:20:53 CEST (+0200)</i>
Toivo Sundqvist (TS) Skellefteåhus nr 7 <i>toivosundqvist@gmail.com</i> <i>Signed 2024-10-07 08:19:28 CEST (+0200)</i>	Leif Lundström (LL) Skellefteåhus nr 7 <i>leif.lundstrom@yahoo.se</i> <i>Signed 2024-10-05 08:16:35 CEST (+0200)</i>
Carina Forsgren (CF) Skellefteåhus nr 7 <i>tildafia@gmail.com</i> <i>Signed 2024-10-04 17:51:06 CEST (+0200)</i>	Maria Boman (MB) Skellefteåhus nr 7 <i>maria.boman@hotmail.se</i> <i>Signed 2024-10-06 15:06:09 CEST (+0200)</i>
Henrik Sandström (HS) Skellefteåhus nr 7 <i>henrik.sandstrom@outlook.com</i> <i>Signed 2024-10-07 10:38:26 CEST (+0200)</i>	Frida Kolbäck (FK) KPMG AB <i>frida.kolback@kpmg.se</i> <i>Signed 2024-10-09 15:12:36 CEST (+0200)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad 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 20,6 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 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skellefteåhus 7 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

