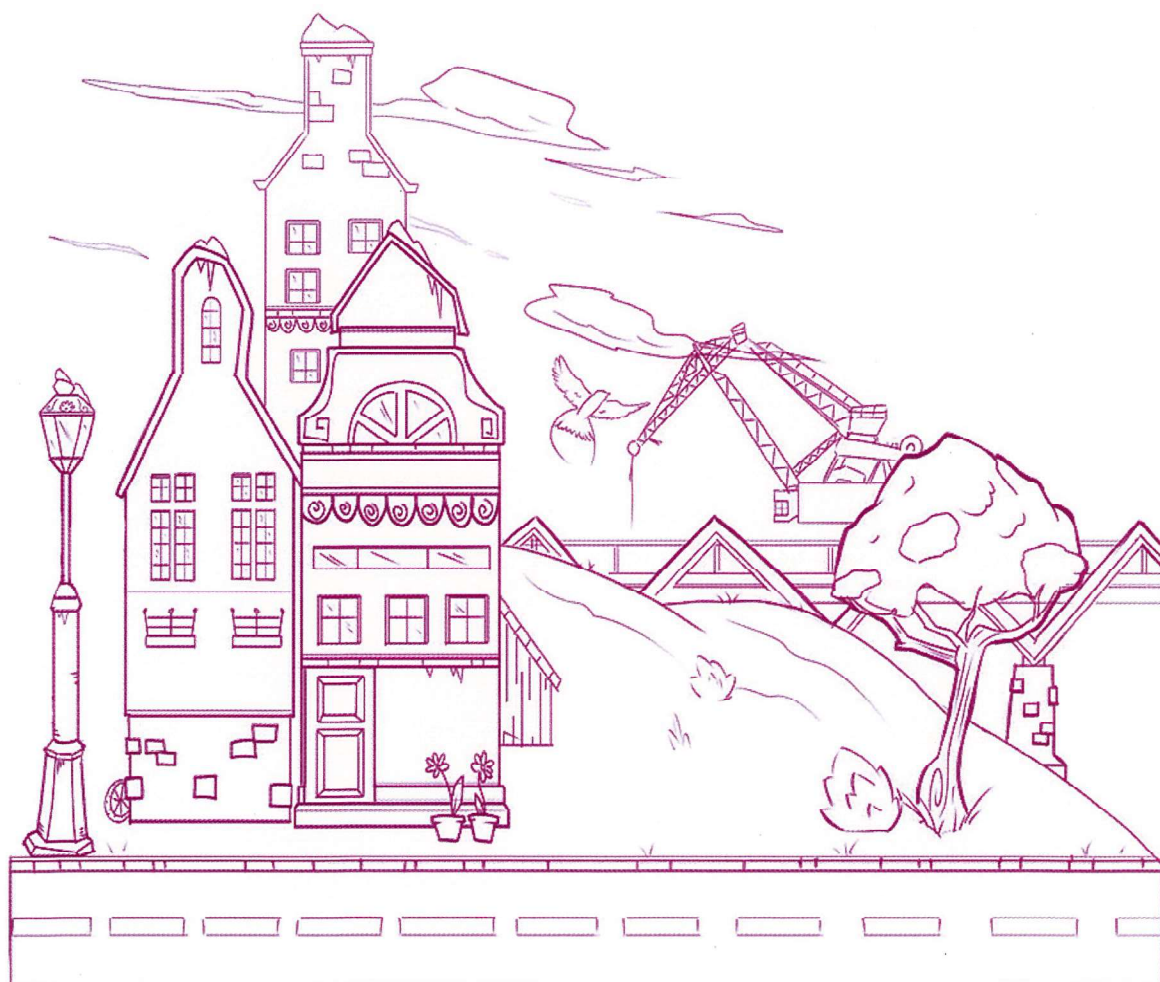

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

BRF Luleåhus nr 15
Org nr: 797000–1991



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Luleåhus nr 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av att byte av glas på balkonger och loftgångar och har ansetts som underhåll och kostnadsförts i sin helhet.

Budget för det kommande verksamhetsåret är ännu inte fastställd och antagen av styrelsen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 314% till 214%.

I resultatet ingår avskrivningar med 475 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 48 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mörten 3 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 5 st lokaler. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheternas adress är Timmermansgatan 9 och 11, Skomakargatan 10–12 och 14 samt Stationsgatan 49 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	26
3 rum och kök	14
4 rum och kök	8
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer	Antal
Lokaler	5
Garage	35

Total tomtarea	3 476 m ²
Total bostadsarea	3 726 m ²
Total lokalarea	760 m ²
Årets taxeringsvärde	77 059 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 559 000 kr

Fastighetsförvaltning i Norr AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i samfälligheten Mörten tillsammans med Brf Rudan och Diös AB. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar infart till parkeringshus inom området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Årets reparationer och underhåll har utförts enligt investerings- och underhållsplan dat 2022-02-19

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 673 tkr och planerat underhåll för 1 188 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Avsättning till underhållsfonden har gjorts med 100 tkr för verksamhetsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	244
Huskropp utvändigt	944

u

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingemar Johansson	Ordförande	2022
Göran Magnusson	Vice ordförande	2023
Elisabeth Fredriksson	Sekreterare	2023
Robert Nordlund	Ledamot	2022
Bengt-Ola Niemi	Ledamot	2023
Åge Kristensen	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bert Bodin	Suppleant	2022
Ulrika Asp	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Styrelsen
Anders Lundqvist	Förtroendevald revisor	Styrelsen

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Sonja Burman	Styrelsen

Valberedning	Utsedd av
Åke Videnrot (Sammankallande)	Styrelsen
Christer Johansson	Styrelsen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 3 %.

Från 2022-01-01 höjdes årsavgiften med 5 %

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 840 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett. (föregående år 9 st.)

W

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 106	3 879	3 852	3 969	3 808
Resultat efter finansiella poster	-426	956	283	-417	776
Soliditet %	21	21	19	19	19
Likviditet %	214	314	185	193	251
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	840	810	810	810	785
Lån, kr/m ²	8 592	8 718	8 839	8 951	9 080

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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 227 995	6 552 818	-668 800	956 788
Disposition enl. årsstämmobeslut			956 788	-956 788
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 188 070	1 188 070	
Årets resultat				-426 615
Vid årets slut	3 227 995	5 464 748	1 376 058	-426 615

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	287 988
Årets resultat	-426 615
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 188 070
Summa	949 443

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **949 443**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 106 272	3 879 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	327 913	242 698
Summa rörelseintäkter		4 434 185	4 122 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 778 220	-2 039 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 761	-197 219
Personalkostnader	Not 6	-63 829	-63 283
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-474 916	-467 541
Summa rörelsekostnader		-4 491 727	-2 767 449
Rörelseresultat		-57 542	1 354 632
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11	3 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-369 083	-408 417
Summa finansiella poster		-369 072	-397 843
Resultat efter finansiella poster		-426 615	956 788
Årets resultat		-426 615	956 788

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 017 862	43 486 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 585	42 363
Summa materiella anläggningstillgångar		43 053 448	43 528 364
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	30 001	30 001
Andra långfristiga fordringar	Not 14	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 001	105 001
Summa anläggningstillgångar		43 158 449	43 633 365
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	304 704	47 586
Övriga fordringar	Not 16	45 848	73 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	221 706	119 895
Summa kortfristiga fordringar		572 258	240 934
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 034 360	3 244 092
Summa kassa och bank		3 034 360	3 244 092
Summa omsättningstillgångar		3 606 618	3 485 026
Summa tillgångar		46 765 067	47 118 391

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 227 995	3 227 995	
Fond för yttre underhåll	5 464 748	6 552 818	
Summa bundet eget kapital	8 692 743	9 780 813	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 376 058	-668 800	
Årets resultat	-426 615	956 788	
Summa fritt eget kapital	949 443	287 988	
Summa eget kapital	9 642 186	10 068 801	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	35 438 016	35 941 260
Summa långfristiga skulder		35 438 016	35 941 260
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	503 244	526 512
Leverantörsskulder	Not 20	499 760	97 928
Skatteskulder	Not 21	8 458	10 773
Övriga skulder	Not 22	26 458	12 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	646 945	460 612
Summa kortfristiga skulder		1 684 865	1 108 329
Summa eget kapital och skulder		46 765 067	47 118 391

W

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 129 864	3 017 004
Hyror, lokaler	417 205	379 559
Hyror, garage	209 500	216 100
Hyror, övriga	0	6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-9 532
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-2 400
Rabatter	0	-41 473
Bränsleavgifter, bostäder	191 365	191 364
Elavgifter	155 014	119 436
Debiterad fastighetsskatt-	3 324	3 324
Summa nettoomsättning	4 106 272	3 879 382

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	83 400	83 400
Övriga ersättningar	13 183	16 151
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	178	1
Övriga rörelseintäkter	200 470	142 966
Försäkringsersättningar	30 682	0
Summa övriga rörelseintäkter	327 913	242 698

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-1 188 070	-203 308
Reparationer	-672 722	-200 291
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 540	-126 540
Försäkringspremier	-52 163	-58 694
Kabel- och digital-TV	-170 310	-170 368
Återbäring från Riksbyggen	0	4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 115
Serviceavtal	0	-7 979
Obligatoriska besiktningar	-7 198	-9 972
Bevakningskostnader	-5 916	-9 243
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1501	0
Snö- och halkbekämpning	-86 596	-104 258
Förbrukningsinventarier	-471	-49 603
Kostnader Garage	77 259	0
Vatten	-146 799	-139 166
Fastighetsel	-207 407	-218 819
Uppvärmning	-350 103	-360 992
Sophantering och återvinning	-130 676	-97 722
Förvaltningsarvode drift	-546 489	-280 637
Summa driftskostnader	-3 778 220	-2 039 406

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-77 000	-94 981
IT-kostnader	0	0
Arvode, yrkesrevisorer	-75 567	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-378
Kreditupplysningar	0	-1 109
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 825	-18 735
Telefon och porto	-9 272	-7 572
Medlems- och föreningsavgifter	5 002	-5 000
Konsultarvoden	0	-32 716
Bankkostnader	-3 000	-2 045
Advokat och rättegångskostnader	0	-3 394
Övriga externa kostnader	-11 099	-16 288
Summa övriga externa kostnader	-174 761	-197 219

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-53 400	-51 500
Sociala kostnader	-10 429	-11 783
Summa personalkostnader	-63 829	-63 283

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-468 138	-460 763
Avskrivning Installationer	-6 778	-6 778
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-474 916	-467 541

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 360
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	3 374

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-367 360	-408 357
Övriga räntekostnader	-1 723	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-369 083	-408 417

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	36 280 657	36 280 657
Mark	15 289 910	15 289 910
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 570 567	51 570 567

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 084 567	-7 623 804
	-8 084 567	-7 623 804

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-468 138	-460 763
	-468 138	-460 763

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 552 705	-8 084 567
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 017 862	43 486 000

Varav

Byggnader	27 727 952	28 196 090
Mark	15 289 910	15 289 910

Taxeringsvärden

Bostäder	71 200 000	58 200 000
Lokaler	5 859 000	5 359 000

Totalt taxeringsvärde

	77 059 000	63 559 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 952 000</i>	<i>37 105 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 107 000</i>	<i>26 454 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	45 484	45 484
Installationer	67 782	67 782
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 266	113 266
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-45 848	-45 848
Installationer	-25 418	-18 640
	-71 266	-64 488
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 778	-6 778
	-6 778	-6 778
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-77 681	-70 903
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 585	42 363
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	35 585	42 363

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	30 000	30 000
Andra aktier och andelar	1	1
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	30 001	30 001

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar Garantikapital	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	304 704	47 586
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	304 704	47 586

u

Not 16 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	45 848	49 926
Momsfordringar	0	23 527
Summa övriga fordringar	45 848	73 453

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	31 679	2 241
Förutbetalda försäkringspremier	15 812	20 539
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	0
Förutbetald vattenavgift	11 184	12 265
Förutbetald renhållning	8 265	7 985
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 253	1 893
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 514	74 972
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 707	119 895

Not 18 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	12 789	12 789
Bankmedel	1 144 269	1 144 269
Transaktionskonto	1 877 302	2 087 034
Summa kassa och bank	3 034 360	3 244 092

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	35 941 260	36 467 772
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-503 244	-526 512
Långfristig skuld vid årets slut	35 438 016	35 941 260

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,77%	2023-01-25	5 859 311,00	0,00	70 380,00	5 788 931,00
SWEDBANK	0,76%	2024-04-25	6 691 990,00	0,00	80 000,00	6 611 990,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-12-30	4 156 818,00	0,00	63 788,00	4 093 030,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-12-30	13 837 734,00	0,00	212 344,00	13 625 390,00
SWEDBANK	0,73%	2025-10-24	5 921 919,00	0,00	100 000,00	5 821 919,00
Summa			36 467 772,00	0,00	526 512,00	35 941 260,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 503 244 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 012 976 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 33 425 040 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	499 760	97 928
Summa leverantörsskulder	499 760	97 928

Not 21 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	0	2 076
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	134 540	126 540
Debiterad preliminärskatt	-126 082	-117 843
Summa skatteskulder	8 458	10 773

Not 22 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 504	12 504
Skuld för moms	13 954	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	0
Avräkning hyror och avgifter	0	0
Clearing	0	0
Summa övriga skulder	26 458	12 504

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna räntekostnader	42 429	43 008
Upplupna elkostnader	16 050	16 590
Upplupna vattenavgifter	0	0
Upplupna värmekostnader	11 289	13 766
Upplupna kostnader för renhållning	0	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	13 916
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 267	6 769
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	350 058	257 711
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	646 945	460 612

Not 24 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	41 981 000	41 981 000



Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Luleå 23/9/2

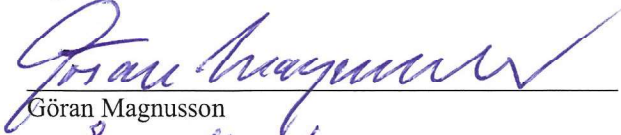
Ort och datum



Ingemar Johansson



Bengt-Ola Niemi



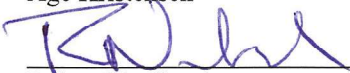
Göran Magnusson



Elisabeth Fredriksson



Åge Kristensen



Robert Nordlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-10



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor KPMG AB



Anders Lundqvist
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 värdplikt 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.

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.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

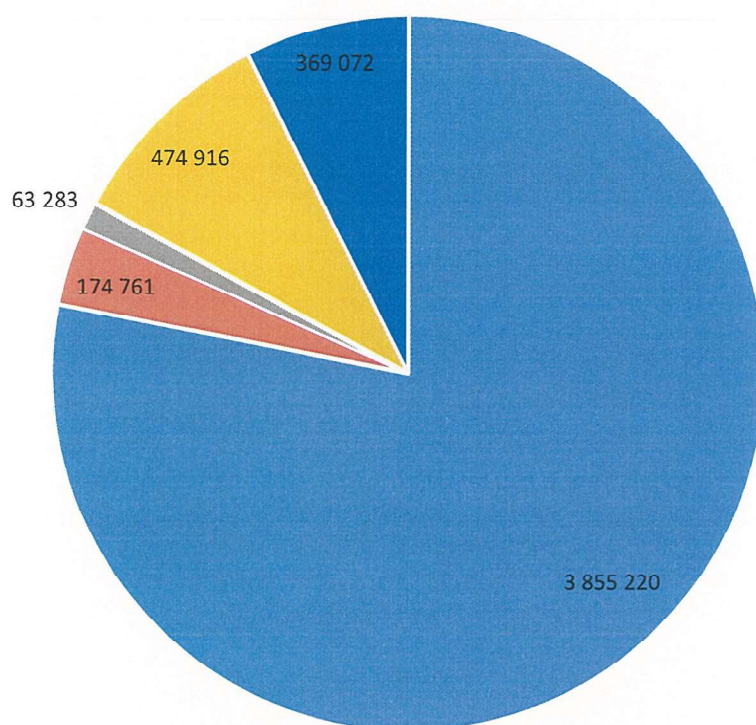
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

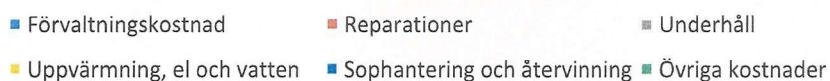
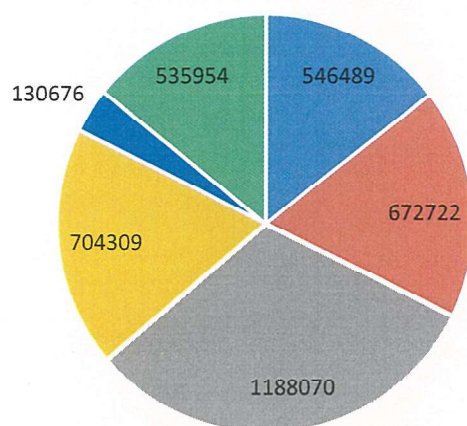
Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 855 220	2 039 406
Övriga externa kostnader	174 761	197 219
Personalkostnader	63 283	63 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	474 916	467 541
Finansiella poster	369 072	397 843
Summa kostnader	4 937 252	3 165 292



■ Driftkostnader ■ Övriga externa kostnader ■ Personalkostnader ■ Avskrivningar ■ Finansiella poster

Driftskostnadsfördelning	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode drift	-546 489	-373 954
Rabatt/återbäring från RB	0	4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 115
Serviceavtal	0	-7 979
Inre skötsel/städ extra	0	-1 664
Obligatoriska besiktningkostnader	-4 313	-7 100
Hissbesiktning	-2 885	-2 873
Bevakningskostnader	-5 916	-9 243
Övriga utgifter för köpta tjänster	-1 501	0
Snö- och halkbekämpning	-86 597	-104 258
Rep bostäder utg för köpta tj	0	-14 776
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	-11 569
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	-45 607	-21 941
Rep installationer utg för köpta tj	0	-35 301
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	-82 240	-6 097
Rep install utg för köpta tj Ventilation	-62 380	-14 282
Rep install utg för köpta tj Hissar	-30 290	-53 265
Rep huskropp	-17 784	-13 215
Rep garage o p-plats	-20 156	-8 553
Övriga Reparationer	0	-4 535
Vattenskador	-414 266	-16 757
UH gem utrym utg för köpta tj	-944 481	-87 619
UH installationer utg för köpta tj Värme	-2 944	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	-102 489
UH huskropp utg för köpta tj	-240 645	-13 200
Fastighetsel	-207 407	-218 819
Fjärrvärme	-350 103	-360 992
Vatten	-146 799	-139 166
Sophämtning	-130 676	-97 722
Kostnader Garage	-77 259	0
Fastighetsförsäkring	-52 163	-58 694
Digitala tjänster	-170 310	-170 368
Fastighetsskatt	-134 540	-126 540
Förbrukningsinventarier	0	-48 910
Förbrukningsmaterial	-471	-693
Summa driftkostnader	-3 778 220	-2 134 387

Kostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	3 726 kr/kvm	3 726 kr/kvm

Belopp i kr	2022	2021
Förvaltningskostnad	546 489	373 954
Reparationer	749 981	200 291
Underhåll	1 188 070	203 308
El	207 407	218 819
Uppvärmning	350 103	360 992
Vatten	146 799	139 166
Sophantering och återvinning	130 676	97 722
Övriga kostnader	458 695	540 135
	<u>3 778 220</u>	<u>2 134 387</u>
Per kvm	1014,0	623,0

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Luleåhus nr.15, org. nr 797000-1991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Luleåhus nr.15 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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 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. 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 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 Bostadsrättsförening Luleåhus nr.15 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

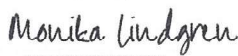
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

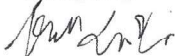
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Luleå den 2023-02-10

KPMG AB

DocuSigned by:

 96684DF5DEEC4EB...
 Monika Lindgren
 Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

 CB03DE417B194D1...
 Anders Lundqvist
 Förtroendevald revisor