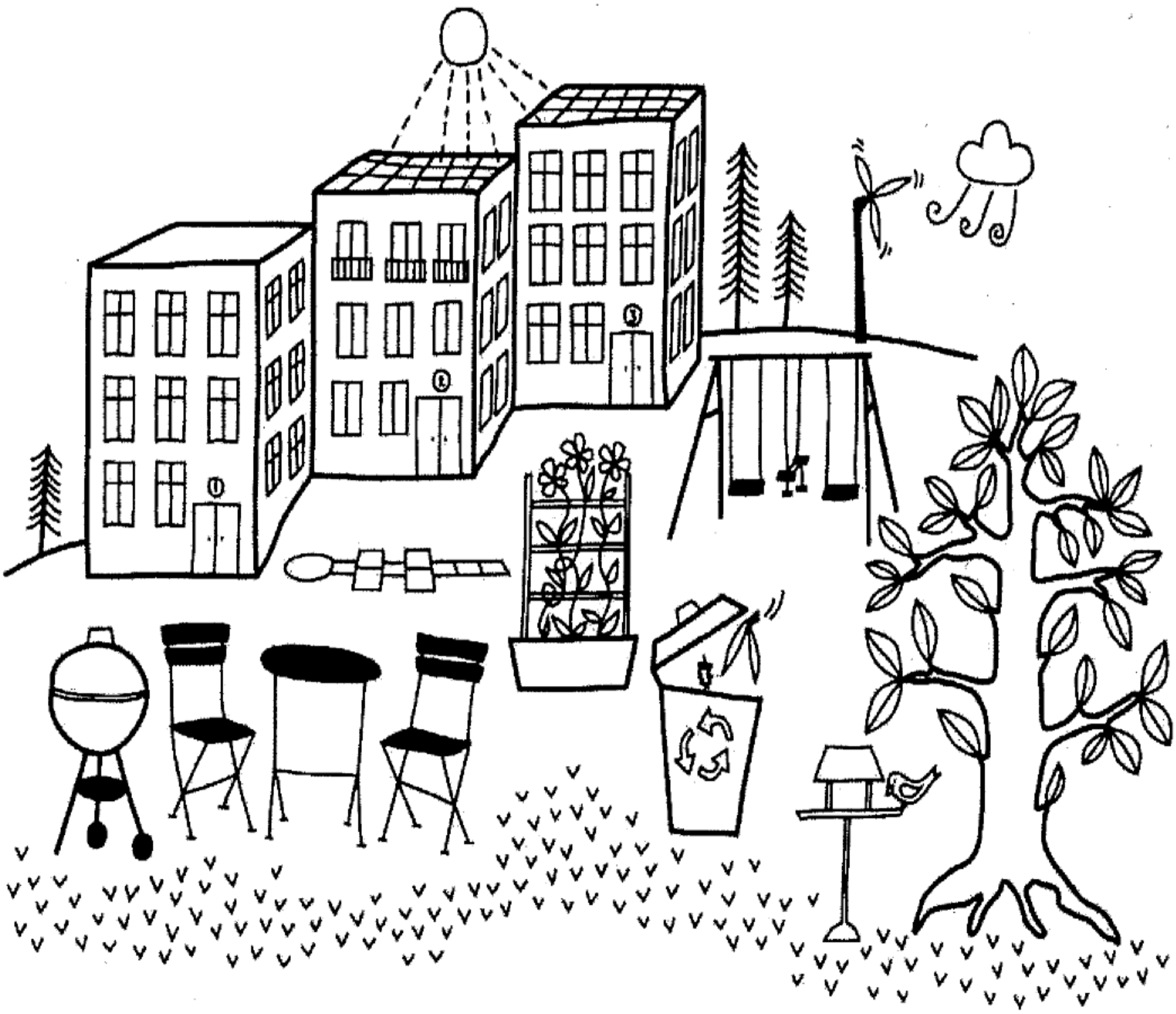
allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF PITEÅHUS NR 8
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 716415-8003 ED

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Medlemsvinsten 2016

RBF PITEÅHUS NR 8 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.
Det här året uppgick beloppet till 14 900 kronor i återbäring samt 14 536 kronor i utdelning. EB

allabrf.se

Riksbyggen

Dagordning[1] ordinarie föreningsstämma 2017

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

---

[1] Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Riksbyggen ekonomisk förening
www.riksbyggen.se

Post: Box 203, 971 06 Luleå
Besök: Sandviksgatan 81
Växel: 0771-860 860

Org nr: 702001-7781
Styrelsens säte: Stockholm

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga EB

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF PITEÅHUS NR 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Ankarskatan 1:1 i Piteå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Ostronstigen 8-32 i Piteå.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Piteå kommun.

Lägenhetsfördelning:				Dessutom tillkommer:	
2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Garage	P-platser
8	26	10	4	33	31

Total bostadsarea:	4 257 m²
Årets taxeringsvärde	26 207 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 104 000 kr

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

Riksbyggens kontor i Luleå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

allabrf.se

Efter den senaste stämman 2016-02-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**
Ingevald Holmqvist	Ordförande	Stämman
Stig Sandström	Vice ordförande	Stämman
Nils-Gunnar Granlund	Sekreterare	Stämman
Carina Stenman	Ledamot	Stämman
Eva Forsell	Ledamot	Stämman
Victoria Persson	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Anna Gustavsson		Stämman
Roger Ögren		Stämman
Vanja Wiklund		Stämman
Tommy Hedkvist		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Anders Linde	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisionsbyrå	Stämman
Revisorssuppleanter		
Viktoria Hansson		Stämman
Valberedning		
Patrik Lundgren	Valberedning	Stämman
Thomas Karlsson	Valberedning	Stämman
Studieorganisatör		
Eva Forsell	Studieorganisatör	Styrelsen
Vicevärd		
Nils-Gunnar Granlund	Vice värd	Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2011-01-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01.
Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 374 tkr och planerat underhåll för 65 tkr.
I planerat underhåll ingår arbete med att byta nätverkskabel.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare minskade räntekostnader och lägre underhållskostnader.
Driftkostnaderna i föreningen ligger i nivå med tidigare år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 142% till 501%. EB

allabrf.se

I resultatet ingår avskrivningar med 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 718 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ny Stadgar och friköp av tomtmark

Föreningen har under året på två stämmor beslutat om att anta nya stadgar.
Föreningen har upptagit ett nytt lån om 2 mkr för att friköpa sin tomt. Köpet av tomten slutfördes i september 2016.

Medlemsinformation

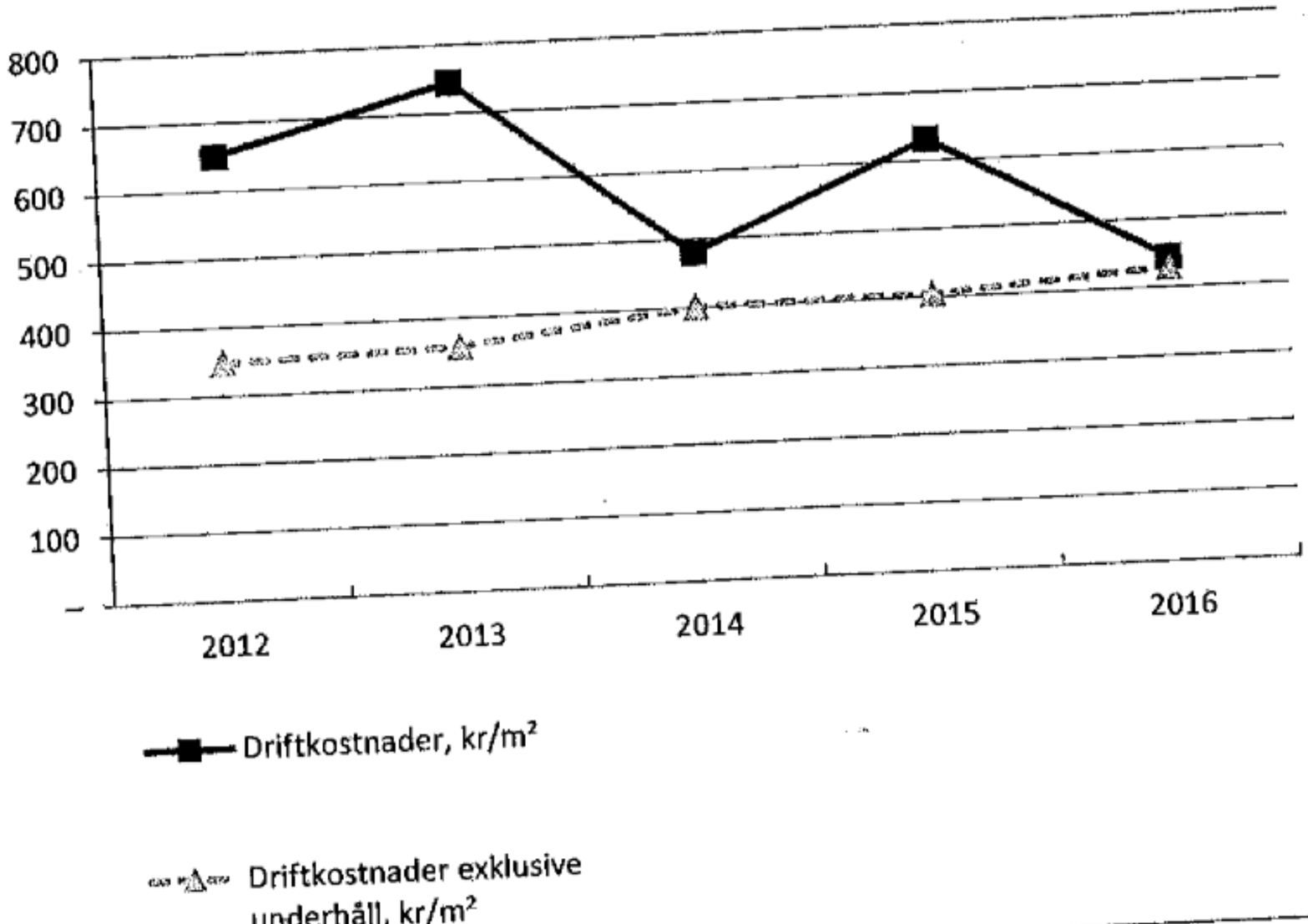
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Följande aktiviteter är genomförda.
Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



allabrf.se

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	3 158	3 152	3 147	3 152	3 163
Resultat efter finansiella poster	418	- 528	15	- 1 091	- 706
Soliditet	10%	8%	11%	11%	14%
Likviditet	501%	142%	231%	237%	232%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	620	620	620	621	620
Bränsletillägg, kr/m²	60	60	60	60	60
Driftkostnader, kr/m²	445	632	481	746	652
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	430	405	401	359	349
Lån, kr/m²	4 778	4 359	4 405	4 460	4 508

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-274 363
Årets resultat före fondförändring	418 397
Summa överskott	144 034

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	144 034

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	3 158 054	3 152 423
Övriga rörelseintäkter	2	149 692	143 245
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 307 745	3 295 668
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 896 128	-2 692 347
Övriga externa kostnader	4	- 122 053	- 165 585
Personalkostnader	5	- 114 111	- 115 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 299 857	- 299 857
Summa rörelsekostnader		-2 432 150	-3 272 876
Rörelseresultat		**875 595**	**22 791**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgång		14 536	10 120
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	12 122	12 316
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 811	10 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 485 667	- 583 314
Summa finansiella poster		- 457 198	- 550 366
Resultat efter finansiella poster		**418 397**	**- 527 574**
Årets resultat		**418 397**	**- 527 574**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	18 944 789	19 238 646
Inventarier, verktyg och installationer	10	12 000	18 000
Summa materiella anläggningstillgångar		18 956 789	19 256 646
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	158 000	110 000
Andra långfristiga fordringar	12	196 849	208 627
Summa finansiella anläggningstillgångar		354 849	318 627
Summa anläggningstillgångar		**19 311 638**	**19 575 273**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		231	–
Övriga fordringar	13	34 982	38 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 164	535 787
Summa kortfristiga fordringar		135 377	574 021
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	800 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 772 629	543 617
Summa kassa och bank		2 772 629	543 617
Summa omsättningstillgångar		**3 708 006**	**1 817 638**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 019 644**	**21 392 911**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	17		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 490 014	1 490 014
Underhållsfond		554 791	9 185
Summa bundet eget kapital		2 044 805	1 499 199
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 274 363	798 816
Årets resultat		418 397	- 527 574
Summa fritt eget kapital		144 034	271 243
Summa eget kapital		**2 188 839**	**1 770 442**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	20 091 020	18 344 852
Summa långfristiga skulder		20 091 020	18 344 852
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	248 032	210 432
Leverantörskulder		44 310	554 624
Övriga skulder	19	65 372	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	382 071	502 061
Summa kortfristiga skulder		739 785	1 277 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 019 644**	**21 392 911**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	27 692 000	27 692 000
Summa ställda säkerheter	**27 692 000**	**27 692 000**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 212 487 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-08-31	2015-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 639 427	2 639 427
Hyror, garage	122 295	122 295
Hyror, p-platser	53 172	55 920
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 229	- 13 674
Bränsleavgifter, bostäder	255 420	255 420
Elavgifter	94 969	93 036
	3 158 054	3 152 423

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Kabel-tv-avgifter	72 384	57 024
IT-avgifter	76 032	76 032
Övriga ersättningar	136	6 251
Återvunna fordringar	–	818
Inkassointäkter	1 140	3 120
	149 692	143 245

Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	373 771	228 179
Underhåll	65 354	969 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	66 934	64 804
Tomträttsavgäld	93 400	93 400
Försäkringspremier	32 788	31 500
Kabel- och digital-TV	75 683	112 924
Fastighetsskötsel	387 747	375 614
Återbäring från Riksbyggen	- 14 900	- 6 900
Obligatoriska besiktningar	23 375	–
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	763
Snö- och halkbekämpning	32 187	39 412
Förbrukningsmateriel	29 403	46 242
Vatten	100 348	98 424
El	199 180	205 800
Uppvärmning	360 624	363 984
Sophantering och återvinning	70 235	68 689
	1 896 128	2 692 347

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

IT-kostnader	54 908	96 968
Juridiska kostnader	1 245	4 065
Arvode, yrkesrevisorer	8 863	8 612
Möteskostnader	22 117	26 471
Representation	948	720
Kontorsmateriel	3 460	4 439
Telefon och porto	19 887	16 269
Medlems- och föreningsavgifter	5 100	5 100
Konsultarvoden	1 875	–
Övriga externa kostnader	3 650	2 941
	122 053	165 585

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	30 000	30 000
Sammanträdesarvoden	15 000	15 650
Övriga ersättningar	10 912	11 207
Arvode vicevärd	30 000	30 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 114	853
Övriga kostnadsersättningar	366	–
Summa	87 392	87 710
Sociala kostnader	26 720	27 377
	114 111	115 087

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	293 857	293 857
Inventarier	6 000	6 000
	299 857	299 857

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	96
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 685	7 463
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	2 823
Övriga ränteintäkter	126	131
	1 811	10 512

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	485 667	583 314
	485 667	583 314

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	30 004 133	30 004 133
Byggnader	30 004 133	30 004 133
Summa anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 965 487	-3 671 630
Byggnader	-3 965 487	-3 671 630
Årets avskrivning byggnader	- 293 857	- 293 857
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 259 344	-3 965 487
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivning motsvarande kapitaleftergift	-6 800 000	-6 800 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-6 800 000	-6 800 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 944 789	19 238 646
Varav		
Byggnader	18 944 789	19 238 646
Taxeringsvärden	21 023 000	18 983 000
bostäder	5 184 000	4 121 000
lokaler	26 207 000	23 104 000
Totalt taxeringsvärde		
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	387 880	387 880
Inventarier och installationer	387 880	387 880
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	- 369 880	- 363 880
Maskiner och inventarier	- 369 880	- 363 880
Årets avskrivningar	- 6 000	- 6 000
	- 6 000	- 6 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 375 880	- 369 880
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 000	18 000
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
316 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	158 000	110 000
	158 000	110 000 GB

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31
Not 12 Andra långfristiga fordringar		
Piteå Energi anslutningslån fjärrvärme	196 849	208 627
	196 849	208 627
Not 13 Övriga fordringar		
Fastighetsavgift/skatt	11 980	14 110
Skattekonto	23 002	24 124
	34 982	38 234
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	11 054	10 680
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 605	31 798
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 672	6 672
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 660	–
Förutbetald tomträttsavgäld	7 783	7 783
Övrigt	35 390	478 854
	100 164	535 787
Not 15 Övriga kortfristiga placeringar		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	700 000
	800 000	700 000
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	2 000	22
Förvaltningskonto i Swedbank	2 770 629	543 595
	2 772 629	543 617

Not 17 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 490 014	9 185	798 816	- 527 574
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 527 574	527 574
Reservering underhållsfond		610 960	- 610 960	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 65 354	65 354	
Årets resultat				418 397
Vid årets slut	1 490 014	554 791	- 274 363	418 397

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 418 397 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -127 209 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

allabrf.se

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-08-31	2015-08-31
Inteckningslån	20 339 052	18 555 284
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 248 032	- 210 432
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	20 091 020	18 344 852

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,30%	2021-07-30		2 000 000		2 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,01%	2016-03-30	1 915 900		14 700	
STADSHYPOTEK AB	1,25%	2017-03-30		1 901 200	4 900	1 896 300
STADSHYPOTEK AB	1,60%	2020-03-30	5 464 295		60 000	5 404 295
STADSHYPOTEK AB	2,52%	2019-09-01	1 945 139		30 432	1 914 707
STADSHYPOTEK AB	2,52%	2019-09-01	3 720 350		40 000	3 680 350
STADSHYPOTEK AB	3,40%	2016-09-01	3 686 000		38 000	3 648 000
STADSHYPOTEK AB	3,96%	2018-09-01	1 823 600		28 200	1 795 400
			18 555 284	**3 901 200**	**216 232**	**20 339 052**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 248 032 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 992 128 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 098 892 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

Depositionsavgifter	10 500	10 500
Skuld sociala avgifter och skatter	3 575	–
Avräkning lån	51 297	–
	65 372	10 500

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	10 020	12 180
Upplupna räntekostnader	59 577	56 707
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 982	–
Upplupna elkostnader	13 502	15 359
Upplupna vattenavgifter	3 643	–
Upplupna värmekostnader	16 614	16 483
Upplupna kostnader för renhållning	7 077	–
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	–	152 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	6 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	265 656	242 588
	382 071	502 061

allabrf.se

Piteå 2016-11-24

Ingevald Holmqvist

Stig Sandström

Nils-Gunnar Granlund

Carina Stenman

Eva Forsell

Victoria Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-11-24

Anders Linde
Föreningsvald revisor

Hans Öystilä, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Piteåhus nr 8, org. nr 716415-8003

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Piteåhus nr 8 för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Piteåhus nr 8s finansiella ställning per den 31 augusti 2016 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Piteåhus nr 8 för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Piteå den 24 november 2016

KPMG AB

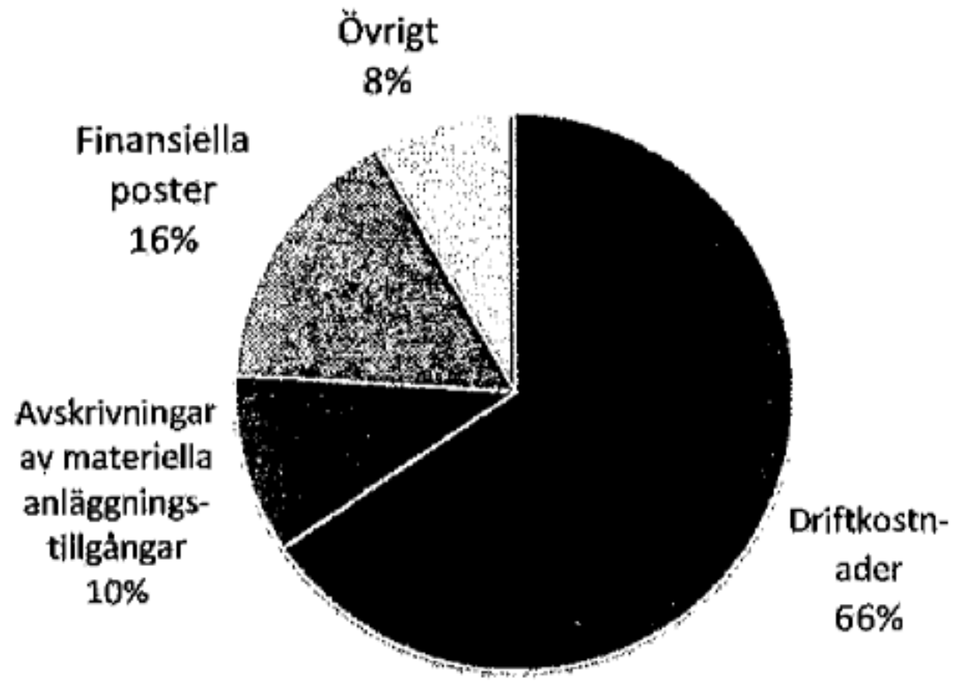
Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Anders Linde
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

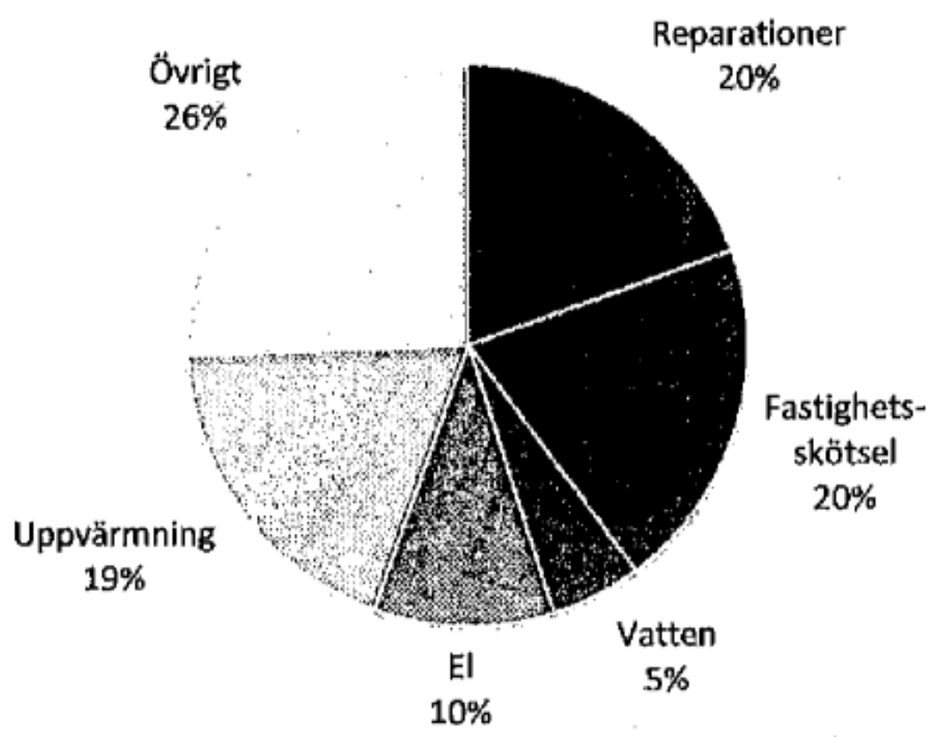
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 896 128	2 692 347
Övriga externa kostnader	122 053	165 585
Personalkostnader	114 111	115 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	299 857	299 857
Finansiella poster	457 198	550 366
Summa kostnader	**2 889 348**	**3 823 242**



allabrf.se

Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	373 771	228 179
Underhåll	65 354	969 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	66 934	64 804
Tomträttsavgäld	93 400	93 400
Försäkringspremier	32 788	31 500
Kabel- och digital-TV	75 683	112 924
Fastighetsskötsel	387 747	375 614
Återbäring från Riksbyggen	- 14 900	- 6 900
Obligatoriska besiktningar	23 375	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	763
Snö- och halkbekämpning	32 187	39 412
Förbrukningsmateriel	29 403	46 242
Vatten	100 348	98 424
El	199 180	205 800
Uppvärmning	360 624	363 984
Sophantering och återvinning	70 235	68 689
Summa driftkostnader	**1 896 128**	**2 692 347**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	4257	4257
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	88	54
Underhåll	15	228
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	16	15
Tomträttsavgäld	22	22
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	18	27
Fastighetsskötsel	91	88
Återbäring från Riksbyggen	-4	-2
Obligatoriska besiktningar	5	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	8	9
Förbrukningsmateriel	7	11
Vatten	24	23
El	47	48
Uppvärmning	85	86
Sophantering och återvinning	16	16
Summa driftkostnader	**445**	**632**

allabrf.se

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

allabrf.se

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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

allabrf.se

RBF PITEÅHUS NR 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF PITEÅHUS NR 8 i samarbete med Riksbyggen

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet