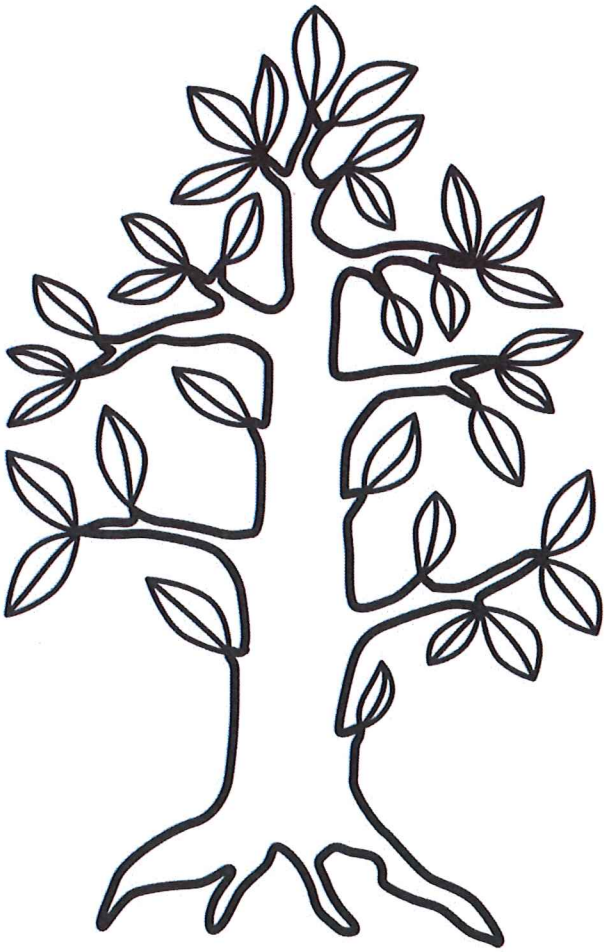
Riksbyggen
Rum för hela livet

# Årsredovisning

## 2016-09-01 – 2017-08-31

RBF Luleåhus nr 19
Org nr: 716415-8417



# Dagordning[1] ordinarie föreningsstämma 2018

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

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse....3
Resultaträkning....7
Balansräkning....8
Noter....10

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för RBF Luleåhus nr 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31*

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

## Verksamheten
## Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1985-05-31.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för underhåll

Driftkostnadernai övrigt i föreningen är jämförbara med föregående år.Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning/ej full kostnadstäckning beroende på.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 338 % till 478 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 245 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 607 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tigern 15 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnader med 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Magasinsgatan 19-23 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | > 5rok | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 7 | 17 | 7 | 0 | 0 | 31 |
| **Antal hyresrätter:0** | | **Antal lokaler:0** | | **Antal garage:0** | | **Antal P-platser:24** |

**Total bostadsarea:** **2 405 m²**

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr och planerat underhåll för 223 tkr. Underhållskostnader har bestått av byte av belysning samt markarbeten.

Underhållsplan: Föreningen har upprättat en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Kommentar | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|---|---|
| Jan Jakobsson | Ordförande | | 2019 |
| Pär Anders Berg | Vice ordförande | | 2019 |
| Anders Lindberg | | | 2018 |
| Anna Behm | | | 2018 |
| Roger Strålberg | | | 2019 |
| Åsa Karlsson | | Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Kommentar | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Anna Maria Nilsson | | 2018 |
| Annika Nilsson | | 2019 |
| Bengt Svanberg | | 2019 |
| Josefine Larsson Lindstöm | Riksbyggen | |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Kommentar |
|---|---|---|
| Anna Gun Sundström | Föreningsvald revisor | |
| KPMG | Auktoriserad revisionsbyrå | |

| Revisorssuppleanter | Kommentar |
|---|---|
| Gunnar Berg | |

| Valberedning | Kommentar |
|---|---|
| Ann-Sofie Berg | Sammankallande |
| Vailet Risberg | |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en större lånekonverteringar skett. Denna händelse påverkar föreningens ekonomi genom sänkta räntekostnader.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4.
Årets avgående medlemmar uppgår till 4.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-04-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 739 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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. -Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 2104 | 2 084 | 2 065 | 2 052 | 2 050 |
| Resultat efter finansiella poster | 362 | - 193 | 244 | - 331 | 87 |
| Soliditet | 21% | 19% | 19% | 18% | 19% |
| Likviditet | 478% | 338% | 387% | 403% | 407% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 739 | 739 | 730 | 724 | 724 |
| Bränsletillägg, kr/m² | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 |
| Driftkostnader, kr/m² | 499 | 656 | 417 | 617 | 421 |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m² | 406 | 387 | 417 | 370 | 421 |
| Lån, kr/m² | 6 622 | 6 702 | 6 788 | 6 870 | 6 941 |

# Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 705 001 | 0 | 0 | 1 927 841 | 405 553 | -192 894 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -192 894 | 192 894 |
| Reservering underhållsfond | | | | 326 800 | -326 800 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -223 310 | 223 310 | |
| Årets resultat | | | | | | 361 716 |
| Vid årets slut | 1 705 001 | 0 | 0 | 2 031 331 | 109 169 | 361 716 |

# Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 212 659 |
| Årets resultat | 361 716 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -326 800 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 223 310 |
| Summa | 470 885 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

| | |
|---|---|
| Att balansera i ny räkning | 470 885 |

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

# Resultaträkning

| Belopp i SEK | | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---|---|---|---|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 104 442 | 2 084 061 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 9 528 | 4 200 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 113 970 | 2 088 261 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 200 601 | -1 576 323 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -29 681 | -27 843 |
| Personalkostnader | Not 6 | -35 896 | -31 462 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -245 073 | -253 850 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 511 251 | -1 889 478 |
| RÖRELSERESULTAT | | 602 719 | 198 783 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | Not 8 | 920 | 920 |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 9 | 2 906 | 3 074 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 10 | 8 243 | 5 850 |
| Räntekostnader och liknande poster | Not 11 | -253 073 | -401 521 |
| Summa finansiella poster | | -241 003 | -391 677 |
| Resultat efter finansiella poster | | 361 716 | -192 894 |
| Resultat före skatt | | 361 716 | -192 894 |
| Årets resultat | | 361 716 | -192 894 |

# Balansräkning

| Belopp i SEK | | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 12 | 17 807 449 | 18 052 522 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 807 449 | 18 052 522 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 57 809 | 60 753 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 57 809 | 60 753 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 865 258 | 18 113 275 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 15 | 28 385 | 29 762 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 58 601 | 60 574 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 86 986 | 90 336 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 2 524 583 | 2 239 713 |
| Summa kassa och bank | | 2 524 583 | 2 239 713 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 611 569 | 2 330 050 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 476 827 | 20 443 324 |

# Balansräkning

| Belopp i SEK | | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|---|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 705 001 | 1 705 001 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 031 331 | 1 927 841 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 736 332 | 3 632 842 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 109 169 | 405 553 |
| Årets resultat | | 361 716 | -192 894 |
| Summa fritt eget kapital | | 470 885 | 212 659 |
| Summa eget kapital | | 4 207 217 | 3 845 501 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 15 723 478 | 15 908 417 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 723 478 | 15 908 417 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörskulder | Not 19 | 22 603 | 209 778 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 20 | 203 056 | 206 648 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 320 473 | 272 980 |
| Summa kortfristiga skulder | | 546 132 | 689 406 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 476 827 | 20 443 324 |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Avskrivningsprinciper | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|---|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 100 | 2089 |
| Självfinansierade åtgärder | Linjär | 10 och 16 | 2017 |
| Markanläggning | Linjär | 5 | Helt avskrivet |
| Inventarier | Linjär | 5 och 10 | Helt avskrivet |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 1 776 011 | 1 776 007 |
| Hyror, lokaler | 20 000 | 1 667 |
| Hyror, p-platser | 66 240 | 66 780 |
| Hyror, övriga | 4 800 | 4 800 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | 0 | -460 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 130 158 | 130 153 |
| Elavgifter | 107 232 | 105 115 |
| Summa nettoomsättning | 2 104 442 | 2 084 061 |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---|---|---|
| Övriga ersättningar | 9 315 | 3 960 |
| Fakturerade kostnader | 180 | 180 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 33 | 60 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 9 528 | 4 200 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | -223 310 | -644 925 |
| Reparationer | -27 742 | -81 548 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -40 765 | -39 308 |
| Försäkringspremier | -17 320 | -15 615 |
| Kabel- och digital-TV | -36 900 | -32 263 |
| Återbäring från Riksbyggen | 10 700 | 5 100 |
| Obligatoriska besiktningar | -4 035 | -3 509 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -80 288 | -57 979 |
| Snö- och halkbekämpning | -46 585 | -31 004 |
| Förbrukningsinventarier | -14 200 | -5 206 |
| Vatten | -64 293 | -60 586 |
| Fastighetsel | -158 291 | -158 162 |
| Uppvärmning | -168 095 | -133 010 |
| Sophantering och återvinning | -56 151 | -54 155 |
| Förvaltningsarvode drift | -273 325 | -264 153 |
| Summa driftkostnader | -1 200 601 | -1 576 323 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---|---|---|
| IT-kostnader | 0 | -4 308 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -9 000 | -9 738 |
| Kreditupplysningar | -825 | -585 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 808 | 0 |
| Kontorsmateriel | 0 | -1 403 |
| Telefon och porto | -7 587 | -7 240 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -4 133 | -3 100 |
| Bankkostnader | -2 678 | -570 |
| Övriga externa kostnader | -1 650 | -900 |
| Summa övriga externa kostnader | -29 681 | -27 843 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---|---|---|
| Lön till kollektivanställda | 0 | 0 |
| Styrelsearvoden | -28 199 | -21 200 |
| Sammanträdesarvoden | 0 | -1 909 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -500 |
| Summa personalkostnader | -28 199 | -23 609 |
| Sociala kostnader | -7 697 | -7 853 |
| | -7 697 | -7 853 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | -245 073 | -245 070 |
| Avskrivning Markinventarier | 0 | -8 780 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -245 073 | -253 850 |

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---|---|---|
| Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag | 920 | 920 |
| Summa resultat från andelar i koncernföretag | 920 | 920 |

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 2 906 | 3 074 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 2 906 | 3 074 |

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 8 090 | 5 634 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 73 | 23 |
| Övriga ränteintäkter | 80 | 193 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 243 | 5 850 |

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

| | 2016-09-01<br>2017-08-31 | 2015-09-01<br>2016-08-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | -252 921 | -401 521 |
| Övriga räntekostnader | -152 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -253 073 | -401 521 |

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 22 632 318 | 22 632 318 |
| Mark | 985 490 | 985 490 |
| Markinventarier | 43 900 | 43 900 |
| Summa anskaffningsvärden | 23 661 708 | 23 661 708 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -5 565 286 | -5 320 216 |
| Markinventarier | - 43 900 | -35 120 |
| | -5 609 186 | -5 355 336 |
| Årets avskrivningar byggnader | -245 073 | -245 070 |
| Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar | -5 854 259 | -5 609 186 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 17 807 449 | 18 052 522 |
| Varav | | |
| Byggnader | 16 821 959 | 17 067 032 |
| Mark | 985 490 | 985 490 |
| Markinventarier | 0 | 0 |
| Taxeringsvärden | | |
| Byggnader | 17 800 000 | 17 800 000 |
| Mark | 6 600 000 | 6 600 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **24 400 000** | **24 400 000** |

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 153 331 | 153 331 |
| Summa anskaffningsvärden | 153 331 | 153 331 |
| Ackumulerad avskrivning enligt plan | -153 331 | -153 331 |
| Restvärde enligt plan | 0 | 0 |

Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Andra långfristiga fordringar | 57 809 | 60 753 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 57 809 | 60 753 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Skattefordringar | 12 343 | 13 800 |
| Skattekonto | 16 042 | 15 962 |
| Summa övriga fordringar | 28 385 | 29 762 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Upplupna hyresintäkter | 1 667 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 5 307 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 6 032 | 5 256 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 21 783 | 21 025 |
| Förutbetald vattenavgift | 0 | 5 327 |
| Förutbetald renhållning | 0 | 3 265 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 2 757 | 2 709 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 055 | 22 993 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 58 601 | 60 574 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 2 105 313 | 1 600 000 |
| Transaktionskonto | 419 271 | 0 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 0 | 639 713 |
| Summa kassa och bank | 2 524 583 | 2 239 713 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 15 926 534 | 16 115 065 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -203 056 | -206 648 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 15 723 478 | 15 908 417 |

| Långivare | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utgående skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SWEDBANK | 1,23% | 2020-02-25 | 6 333 562,00 | 0,00 | 66 844,00 | 6 266 718,00 |
| NORDEA | 1,80% | 2018-10-17 | 3 595 670,00 | 0,00 | 74 520,00 | 3 521 150,00 |
| NORDEA | 1,12% | 2019-11-13 | 6 185 833,00 | 0,00 | 47 167,00 | 6 138 666,00 |
| Summa | | | 16 115 065,00 | 0,00 | 188 531,00 | 15 926 534,00 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 203 056 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 203 056 kr årligen

Not 19 Leverantörskulder

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Leverantörskulder | 22 603 | 0 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0 | 209 778 |
| Summa leverantörskulder | 22 603 | 209 778 |

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 203 056 | 206 648 |
| Summa övriga skulder till kreditinstitut | 203 056 | 206 648 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Upplupna löner | 0 | 23 400 |
| Upplupna sociala avgifter | 9 049 | 7 352 |
| Upplupna räntekostnader | 46 784 | 42 408 |
| Upplupna elkostnader | 11 249 | 11 505 |
| Upplupna vattenavgifter | 11 245 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 7 373 | 6 226 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 8 953 | 1 204 |
| Upplupna styrelsearvoden | 28 800 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 605 | 27 693 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 173 415 | 153 192 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 320 473 | 272 980 |

| | | |
|---|---|---|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 22 018 000 | 22 018 000 |

Eventualförpliktelser
Föreningen har inga eventualförpliktelser

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningens beslut om ändring av stadgarna blivit registrerade av Bolagsverket.

## Styrelsens underskrifter

Luleå 20171206

Ort och datum

Jan Jakobsson

Pär Anders Berg

Anders Lindberg

Anna Behm

Roger Strålberg

Åsa Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 december 2017

Anna Gun Sundström
Föreningsvald revisor

KPMG, Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Luleåhus 19, org. nr 716415-8417

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Luleåhus 19 för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

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 2017 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den av föreningen vald revisors ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 av föreningen vald revisors ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Luleåhus 19 för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 6 december

KPMG AB

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Ann-Gun Sundström
Av föreningen vald 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 obegränsadtid. 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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

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

### Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### Eventualförpliktelser

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

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

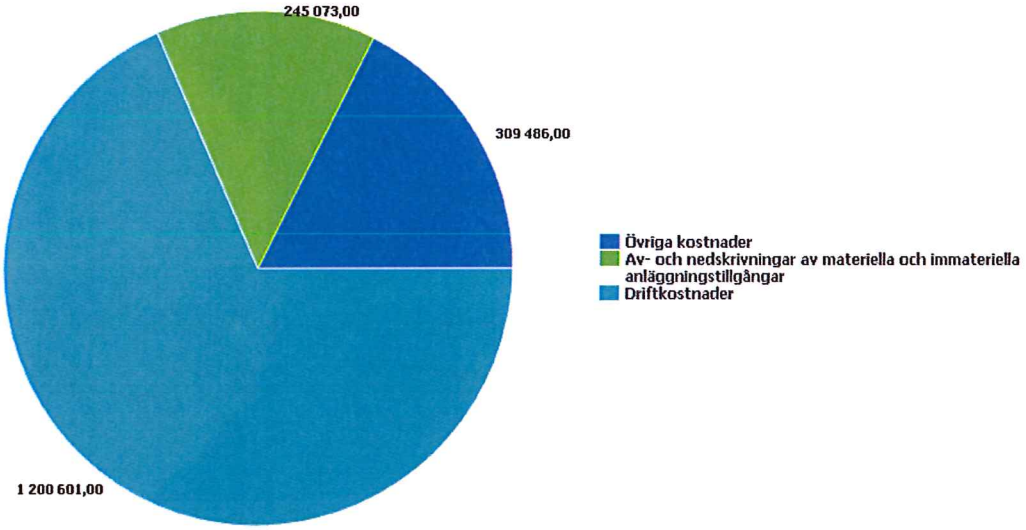
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

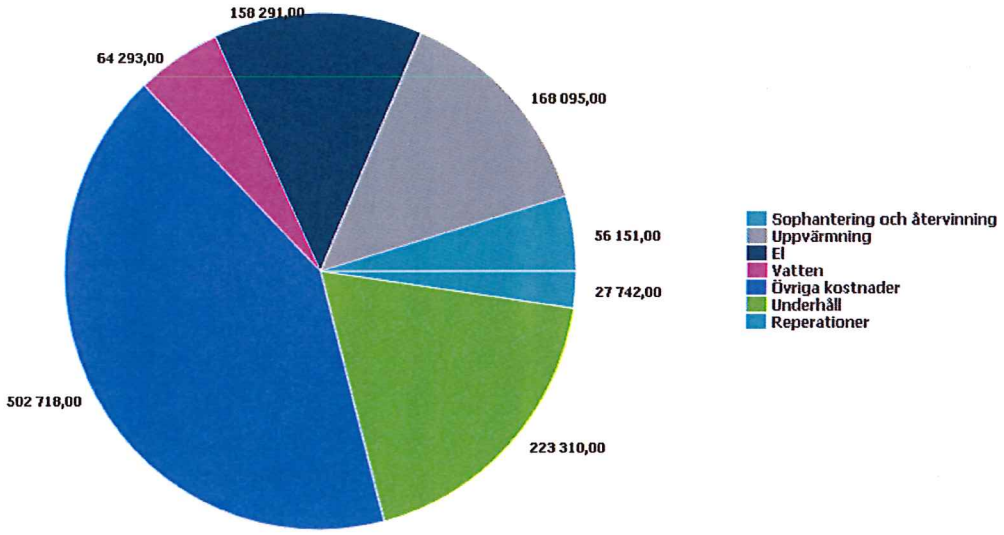
# Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 1 200 601 | 1 576 323 |
| Övriga externa kostnader | 29 681 | 27 843 |
| Personalkostnader | 35 896 | 31 462 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 245 073 | 253 850 |
| Finansiella poster | 243 909 | 394 751 |
| Summa kostnader | 1 755 160 | 2 284 229 |



Driftkostnadsfördelning

| Belopp i SEK | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund | 258 365 | 250 546 |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 14 960 | 13 607 |
| Rabatt/återbäring från RB | -10 700 | -5 100 |
| Hissbesiktning | 4 035 | 3 509 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 80 288 | 57 979 |
| Snö- och halkbekämpning | 46 585 | 31 004 |
| Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder | 24 932 | 62 087 |
| Övriga Reparationer | 2 810 | 0 |
| Vattenskador | 0 | 19 461 |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder | 109 904 | 644 925 |
| Övrigt Underhåll | 113 406 | 0 |
| Fastighetsel | 158 291 | 158 162 |
| Uppvärmning | 0 | 133 010 |
| Fjärrvärme | 168 095 | 0 |
| Vatten | 64 293 | 60 586 |
| Sophämtning | 56 151 | 54 155 |
| Fastighetsförsäkring | 17 320 | 15 615 |
| Summa driftkostnader | 1 200 601 | 1 576 323 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| BOA (kvm) | 2 405 kr/kvm | 2 405 kr/kvm |

| Belopp i SEK | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsel | 66 | 66 |
| Fastighetsförsäkring | 7 | 6 |
| Fastighetsskatt | 17 | 16 |
| Fjärrvärme | 70 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | 2 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 3 | 2 |
| Hissbesiktning | 2 | 1 |
| Kommunikation | 15 | 13 |
| Rabatt/återbäring från RB | -4 | -2 |
| Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder | 10 | 26 |
| Självrisk | 0 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 19 | 13 |
| Sophämtning | 23 | 23 |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 6 | 6 |
| Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder | 46 | 268 |
| Uppvärmning | 0 | 55 |
| Vatten | 27 | 25 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund | 107 | 104 |
| Övriga Reparationer | 1 | 0 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 33 | 24 |
| Övrigt Underhåll | 47 | 0 |
| Summa driftkostnader | 499,31 | 655,57 |

# RBF Luleåhus nr 19

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Luleåhus nr 19 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet