

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Skatan  
Org nr: 769616-5708



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Skatan får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade kostnader för underhåll, reparationer samt brandskyddsarbete.

Räntekostnaderna ligger i paritet med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning p.g.a. ökade underhållskostnader. Resultatet efter fondförändring visar däremot ett positivt resultat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 741% till 772%.

I resultatet ingår avskrivningar med 279 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 452 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skatan 4 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 30 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1890 och 1995. Fastighetens adress är Köpmangatan 10 A-E, 12 A-B och 14, Stationsgatan 19 A-B och 21 samt Tullgatan 11, 13 A-B, 15 A-B och 17 i Luleå-stad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	11
4 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hyresrätter	1
Antal garage	26
Antal p-platser	5

Total tomtarea	5 189 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 349 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	116 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 465 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	38 975 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 431 000 kr

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 reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 113 tkr och planerat underhåll för 206 tkr. Eventuella 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 458 tkr (186 kr/m<sup>2</sup>).

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	46 250
Övrigt underhåll, bl a byggtjänster och snörasskydd	159 654

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ulla Henriksson	Ordförande	2020
Birgitta Lauri	Sekreterare	2021
Anette Sörlin	Vice ordförande	2020
Patric Niva	Ledamot	2021
Arnold Eriksson	Ledamot	2021
Elin Bergvall	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Erik Jansen	Suppleant	2020
Anna Emborg	Suppleant	2021
Åsa Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	2020
Johan Riesbeck	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Stefan Viskum	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anne Wångblad	2020
Erik Öhman	2020

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 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 820 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 29 st bostadsrätter placerade (föregående år 29 st).

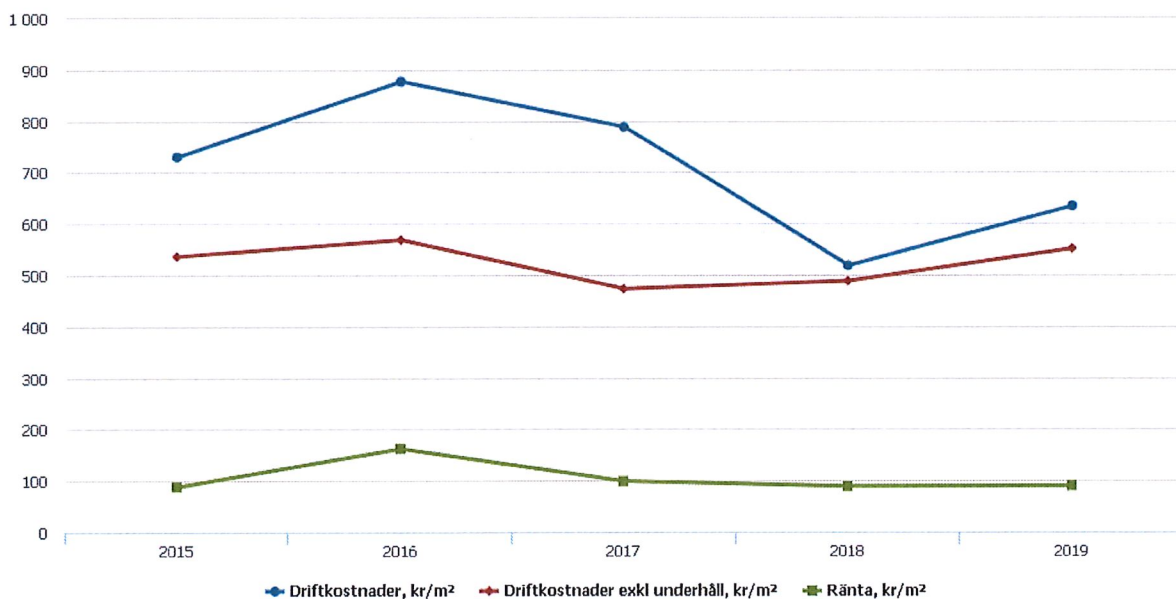
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 229	2 161	2 022	1 961	1 961
Resultat efter finansiella poster	173	344	-466	-1 041	-518
Soliditet %	60	60	59	60	69
Likviditet %	772	741	508	723	500
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	820	760	720	693	658
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	634	518	788	877	730
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	551	488	473	568	536
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	90	89	99	162	88
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 316	5 348	5 373	5 425	3 017



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

*h*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 648 134	4 903 569	383 442	-2 991 858	343 957
Disposition enl. årsstämmobeslut				343 957	-343 957
Reservering underhållsfond			458 000	-458 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-205 903	205 903	
Årets resultat					172 874
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 648 134</b>	<b>4 903 569</b>	<b>635 539</b>	<b>-2 899 998</b>	<b>172 874</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 647 900
Årets resultat	172 874
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-458 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	205 903
<b>Summa</b>	<b>-2 727 123</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 2 727 123**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 229 028	2 160 507
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 700	38 639
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 319 728</b>	<b>2 199 146</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 563 832	-1 276 781
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 218	-28 162
Personalkostnader	Not 6	-58 587	-59 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-279 090	-279 090
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 934 727</b>	<b>-1 643 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>385 001</b>	<b>555 418</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	48	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 756	8 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-222 931	-220 137
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-212 127</b>	<b>-211 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>172 874</b>	<b>343 957</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>172 874</b>	<b>343 957</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	30 027 320	30 306 410
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 027 320</b>	<b>30 306 410</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 027 820</b>	<b>30 306 910</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	80	80
Övriga fordringar	Not 14	2 071	2 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	112 779	110 740
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 930</b>	<b>112 891</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 856 925	3 453 833
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 856 925</b>	<b>3 453 833</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 971 855</b>	<b>3 566 724</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>33 999 675</b>	<b>33 873 634</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	22 551 703	22 551 703	
Fond för yttre underhåll	635 539	383 442	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 187 242</b>	<b>22 935 145</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 899 997	-2 991 858	
Årets resultat	172 874	343 957	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 727 123</b>	<b>-2 647 900</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 460 119</b>	<b>20 287 245</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 025 000	13 105 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 025 000</b>	<b>13 105 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	80 000	80 000
Leverantörsskulder	Not 18	86 070	89 702
Skatteskulder	Not 19	10 442	3 774
Övriga skulder	Not 20	1 460	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	336 585	307 013
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>514 557</b>	<b>481 389</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>33 999 675</b>	<b>33 873 634</b>

# 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
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 927 262	1 872 491
Hyror, bostäder	120 056	114 696
Hyror, garage	162 300	155 040
Hyror, p-platser	19 200	18 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 590	-2 120
Elavgifter	1 800	1 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 229 028</b>	<b>2 160 507</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	86 858	31 950
Övriga ersättningar	3 721	6 149
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	120	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>90 700</b>	<b>38 639</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-205 903	-71 558
Reparationer	-112 526	-46 825
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 060	-49 083
Försäkringspremier	-53 023	-46 343
Kabel- och digital-TV	-91 116	-87 588
Återbäring från Riksbyggen	2 700	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-48 115	0
Obligatoriska besiktningar	-18 440	-11 385
Bevakningskostnader	0	-6 825
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 648	-7 280
Snö- och halkbekämpning	-155 220	-181 015
Förbrukningsinventarier	-12 493	-14 186
Fordons- och maskinkostnader	-13 135	0
Vatten	-152 076	-144 828
Fastighetsel	-159 983	-141 114
Uppvärmning	-196 363	-188 153
Sophantering och återvinning	-61 372	-66 437
Förvaltningsarvode drift	-225 059	-215 660
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 563 832</b>	<b>-1 276 781</b>

*h*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Arvode, yrkesrevisorer	-9 000	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-4 713	-2 660
Kreditupplysningar	0	-1 226
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 651	-4 533
Kontorsmateriel	-599	0
Telefon och porto	-264	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 900	-2 900
Konsultarvoden	-2 000	-2 500
Bankkostnader	-2 090	-2 085
Övriga externa kostnader	-7 001	-2 758
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-33 218</b>	<b>-28 162</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 770	-46 000
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-11 817	-13 196
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58 587</b>	<b>-59 696</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-229 139	-229 139
Avskrivningar tillkommande utgifter	-49 951	-49 951
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-279 090</b>	<b>-279 090</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	48	48
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>48</b>	<b>48</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	60
Ränteintäkter bankkonton	10 756	8 569
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 756</b>	<b>8 628</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-222 931	-220 102
Övriga räntekostnader	0	-35
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-222 931</b>	<b>-220 137</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	22 913 850	22 913 850
Mark	7 189 234	7 189 234
Tillkommande utgifter	1 934 999	1 934 999
Anslutningsavgifter	12 760	12 760
	<b>32 050 843</b>	<b>32 050 843</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>32 050 843</b>	<b>32 050 843</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-1 513 142	-1 284 003
Anslutningsavgifter	-12 760	-12 760
Tillkommande utgifter	-218 531	-168 580
	<b>-1 744 433</b>	<b>-1 465 343</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-229 139	-229 139
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-49 951	-49 951
	<b>-279 090</b>	<b>-279 090</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-2 023 523**      **-1 744 433****Restvärde enligt plan vid årets slut****30 027 321**      **30 306 410****Varav**

Byggnader	21 171 570	21 400 708
Mark	7 189 234	7 189 234
Tillkommande utgifter	1 666 517	1 716 468

**Taxeringsvärden**

Bostäder	37 400 000	23 400 000
Lokaler	1 575 000	1 031 000

**Totalt taxeringsvärde****38 975 000**      **24 431 000***varav byggnader*

25 484 000      17 222 000

*varav mark*

13 491 000      7 209 000

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	500	500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	80	80
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 071	2 071
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 071</b>	<b>2 071</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 095	53 023
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 428	6 273
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 800	5 800
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 456	45 644
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>112 779</b>	<b>110 740</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	3 372 267	3 061 510
Transaktionskonto	484 658	392 322
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 856 925</b>	<b>3 453 833</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	13 105 000	13 185 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 025 000</b>	<b>13 105 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,96%	2021-06-23	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	1,31%	2022-02-25	4 485 000,00	0,00	80 000,00	4 405 000,00
SWEDBANK	1,74%	2023-01-25	2 700 000,00	0,00	0,00	2 700 000,00
<b>Summa</b>			<b>13 185 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>80 000,00</b>	<b>13 105 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 320 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 705 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	86 070	89 702
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>86 070</b>	<b>89 702</b>

## Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	3 774
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	57 060	0
Debiterad preliminärskatt	-46 618	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>10 442</b>	<b>3 774</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	500
Skuld för moms	1 400	400
Avräkning hyror och avgifter	60	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 460</b>	<b>900</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 000	13 824
Upplupna räntekostnader	28 499	28 508
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 985
Upplupna elkostnader	16 028	17 224
Upplupna värmekostnader	25 513	27 264
Upplupna revisionsarvoden	9 250	0
Upplupna styrelsearvoden	47 997	45 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 166	23 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 132	133 833
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>336 585</b>	<b>307 013</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 380 000	13 380 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

*Sueda 2004/5*  
\_\_\_\_\_  
Ort och datum

*Ulla Henriksson*  
\_\_\_\_\_  
Ulla Henriksson

*Birgitta Lauri*  
\_\_\_\_\_  
Birgitta Lauri

*Anette Sörlin*  
\_\_\_\_\_  
Anette Sörlin

*Patric Niva*  
\_\_\_\_\_  
Patric Niva

*Arnold Eriksson*  
\_\_\_\_\_  
Arnold Eriksson

*Elin Bergvall*  
\_\_\_\_\_  
Elin Bergvall

Vår revisionsberättelse har lämnats *30 april 2020*

KPMG AB

*Monika Lindgren*  
\_\_\_\_\_  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

*Johan Riesbeck*  
\_\_\_\_\_  
Johan Riesbeck  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skatan, org. nr 769616-5708

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skatan för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1-17 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Skatans finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Skatan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skatan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Skatan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Luleå den 30/4 - 2020

KPMG AB

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 motsvaras 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 planerliga 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

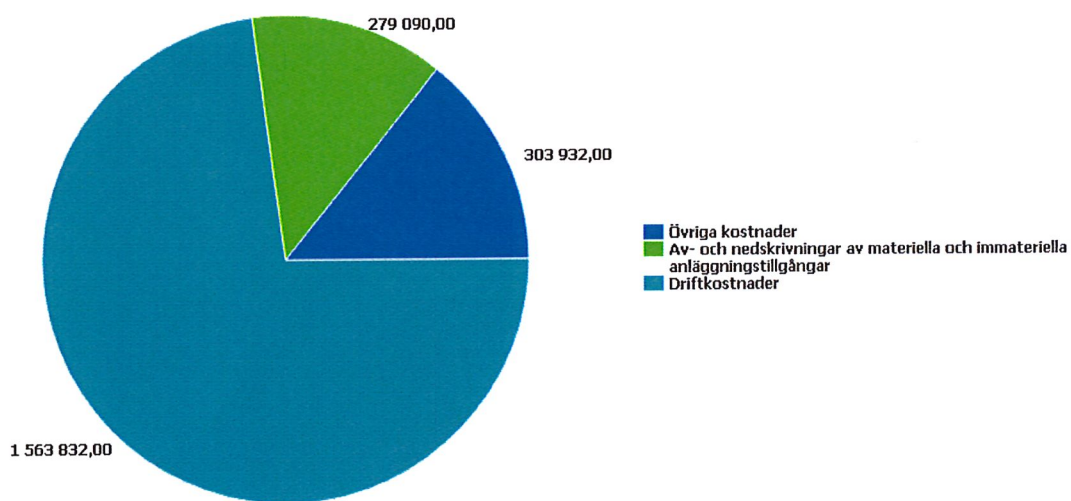
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



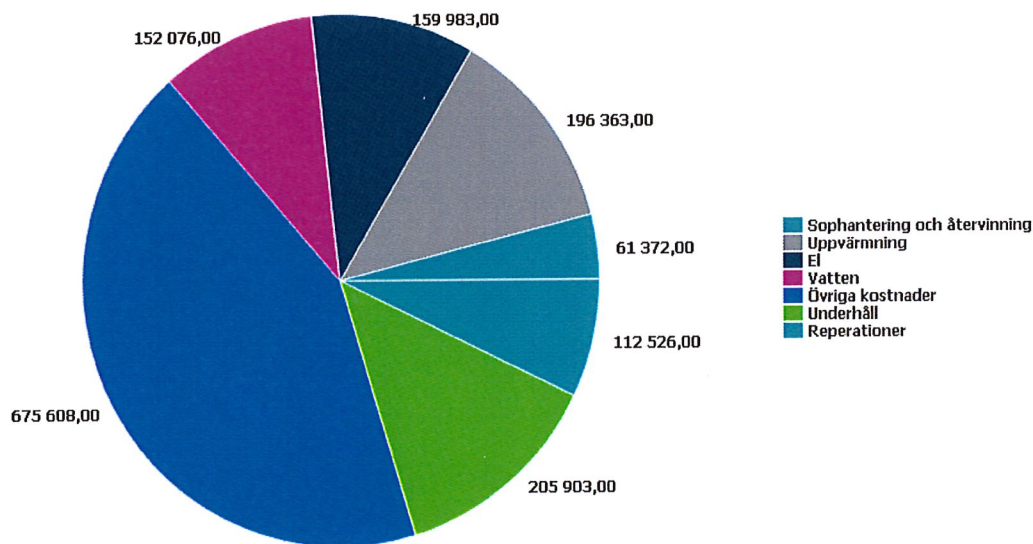
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 563 832	1 276 781
Övriga externa kostnader	33 218	28 162
Personalkostnader	58 587	59 696
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	279 090	279 090
Finansiella poster	212 127	211 460
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 146 854</b>	<b>1 855 189</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	225 059	215 660
Rabatt/återbäring från RB	-2 700	-1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	48 115	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	18 440	11 385
Bevakningskostnader	0	6 825
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 648	7 280
Snö- och halkbekämpning	155 220	181 015
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	5 852	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	10 201	21 032
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	6 306
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	610
Övriga Reparationer	96 473	18 877
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	11 250	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	35 000	7 039
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	14 065
Övrigt Underhåll	159 653	50 454
Fastighetsel	159 983	141 114
Fjärrvärme	196 363	188 153
Vatten	152 076	144 828
Sophämtning	61 372	66 437
Fastighetsförsäkring	53 023	46 343
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	91 116	87 588
Fastighetsskatt	57 060	49 083
Förbrukningsinventarier	4 670	0
Förbrukningsmaterial	7 793	14 186
Övriga förbrukningsinventarier/material	30	0
Personbilskostnader	155	0
Övriga kostnader för transportmedel	12 980	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 563 832</b>	<b>1 276 781</b>



# RB BRF Skatan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Skatan 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](http://www.riksbyggen.se)

