Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Luleåhus nr 7
Org nr: 797000-1595

Dagordning[1] ordinarie föreningsstämma 2020-01-28

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): Inga
21. Stämmans avslutande

[1] Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

10202 2.0 4.0 2019-11-08

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre underhållskostnader, räntekostnaderna har ökat något.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 292% till 172%.

I resultatet ingår avskrivningar med 456 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 551 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ugnen 1 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastigheternas adress är Krongårdsringen 1, 3 och 5 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	5 r.o.k.	Summa
12	48	24	0	0	84

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
25	34

Total bostadsarea	4 626 m²
Total lokalarea (avser garage)	137 m²

Årets taxeringsvärde	41 140 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 344 000 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 116 och planerat underhåll för 883. 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1160 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, relining, värmeprojekt	832
Huskropp utvändigt	51

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arne Nygren	Ordförande	2020
Johan Vallerström	Sekreterare	2021
Asta Malmstad	Vice ordförande	2021
Bernt Rönnbäck	Ledamot	2020
Annika Tedelid	Ledamot	2021
Anna-Lena Isakssom	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
May Norling	Suppleant	2020
Tobias Arvidsson	Suppleant	2021
Ann-Christin Åström	Suppleant	2021
Karl Pettersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Sonja Hellström	Förtroendevald revisor
Monika Lindgren	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter
Roland Eriksson

Valberedning
Sirkka Wennberg
Mustafa Tokalic
Gun Johansson

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 101 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl med Luleå Energi 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)	2018-19	2017-18	2016-17	2015-16	2014-15
Nettoomsättning*	3 700	3 713	3 694	3 692	3 688
Resultat efter finansiella poster	95	-184	650	541	- 568
Soliditet	21%	21%	21%	18%	16%
Likviditet	172%	292%	333%	359%	297%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	666	666	666	666	666
Driftkostnader, kr/m²	605	673	475	457	651
Ränta, kr/m²	72	64	71	118	159
Lån, kr/m²	4 443	4 531	4619	4 907	5 201

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	355 102	41 850	3 613 222	2 045 299	-184 056
Disposition enl. årsstämmobeslut				-184 056	184 056
Reservering underhållsfond			1 160 432	-1 160 432	
Ianspråktagande av underhållsfond			-882 970	882 970	
Årets resultat					94 994
Vid årets slut	**355 102**	**41 850**	**3 890 684**	**1 583 781**	**94 994**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 861 244
Årets resultat	94 994
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 160 432
Årets ianspråktagande av underhållsfond	882 970
Summa	**1 678 775**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**1 678 775**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 699 756	3 713 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 360	91 154
Summa rörelseintäkter		**3 873 116**	**3 804 571**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 883 333	-3 205 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 166	-53 361
Personalkostnader	Not 6	-51 726	-53 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-456 250	-396 102
Summa rörelsekostnader		**-3 452 474**	**-3 708 583**
Rörelseresultat		**420 642**	**95 988**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 096	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 685	11 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-345 430	-303 232
Summa finansiella poster		**-325 648**	**-280 044**
Resultat efter finansiella poster		**94 994**	**-184 056**
Årets resultat		**94 994**	**-184 056**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 155 313	24 567 027
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 068 844	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 224 157**	**24 567 027**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**126 000**	**126 000**
Summa anläggningstillgångar		**25 350 157**	**24 693 027**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-5 023	3 998
Övriga fordringar	Not 15	898	16 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	121 047	134 124
Summa kortfristiga fordringar		**116 923**	**154 766**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 140 304	3 405 758
Summa kassa och bank		**3 140 304**	**3 405 758**
Summa omsättningstillgångar		**3 257 227**	**3 560 525**
Summa tillgångar		**28 607 384**	**28 253 552**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		355 102	355 102
Reservfond		41 850	41 850
Fond för yttre underhåll		3 890 684	3 613 222
Summa bundet eget kapital		**4 287 636**	**4 010 174**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 583 781	2 045 299
Årets resultat		94 994	-184 056
Summa fritt eget kapital		**1 678 775**	**1 861 244**
Summa eget kapital		**5 966 411**	**5 871 418**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 745 252	21 163 336
Summa långfristiga skulder		**20 745 252**	**21 163 336**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	418 084	418 084
Leverantörsskulder	Not 19	827 716	162 696
Skatteskulder	Not 20	9 482	0
Övriga skulder	Not 21	199 060	197 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	441 379	440 375
Summa kortfristiga skulder		**1 895 721**	**1 218 798**
Summa eget kapital och skulder		**28 607 384**	**28 253 552**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	15-30
Installationer	Linjär	15-30
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 079 104	3 079 104
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-16 400	-4 100
Hyror, garage	91 440	91 440
Hyror, p-platser	83 729	87 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-385	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 028	-9 723
Bränsleavgifter, bostäder	310 752	310 752
Elavgifter	158 544	158 544
Summa nettoomsättning	**3 699 756**	**3 713 417**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	151 200	75 600
Övriga ersättningar	14 309	12 648
Fakturerade kostnader	3 010	2 749
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	2
Övriga rörelseintäkter	4 832	155
Summa övriga rörelseintäkter	**173 360**	**91 154**

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-882 970	-1 115 081
Reparationer	-116 489	-128 646
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 068	-97 840
Försäkringspremier	-21 589	-19 960
Kabel- och digital-TV	-283 324	-191 123
Återbäring från Riksbyggen	30 500	10 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 494
Serviceavtal	-5 503	-5 808
Obligatoriska besiktningar	-26 820	-187 338
Övriga utgifter, köpta tjänster	-45 822	-46 616
Snö- och halkbekämpning	-41 775	-60 299
Statuskontroll	0	-1 935
Förbrukningsinventarier	-52 633	-19 110
Vatten	-210 265	-199 213
Fastighetsel	-229 883	-256 915
Uppvärmning	-334 435	-323 629
Sophantering och återvinning	-111 077	-118 539
Förvaltningsarvode drift	-428 180	-436 687
Summa driftkostnader	**-2 883 333**	**-3 205 732**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Resekostnader	0	-92
Arvode, yrkesrevisorer	-9 500	-8 363
Övriga förvaltningskostnader	-6 643	-10 866
Kreditupplysningar	-4 365	-4 305
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 824	-11 282
Kontorsmateriel	-780	0
Telefon och porto	-1 241	-1 743
Medlems- och föreningsavgifter	-8 400	-8 400
Bankkostnader	-2 460	-3 184
Övriga externa kostnader	-12 953	-5 127
Summa övriga externa kostnader	**-61 166**	**-53 361**

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-12 000	-12 000
Sammanträdesarvoden	-21 200	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-8 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-648
Övriga personalkostnader	-3 250	0
Sociala kostnader	-7 276	-8 741
Summa personalkostnader	**-51 726**	**-53 388**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-404 049	-382 004
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 665	-7 665
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-6 433
Avskrivning Installationer	-44 535	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-456 250**	**-396 102**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 096	12 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**12 096**	**12 096**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 833	11 076
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	852	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**7 685**	**11 092**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-345 430	-303 117
Övriga räntekostnader	0	-115
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-345 430**	**-303 232**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	33 617 988	33 617 988
Mark	390 000	390 000
Standardförbättring	229 957	229 957
Summa anskaffningsvärden	34 237 942	34 237 942
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 670 915	-9 281 246
Årets avskrivningar byggnader	-404 049	-382 004
Årets avskrivningar standardförbättringar	-7 665	-7 665
Summa ackumulerade avskrivningar	-10 082 629	-9 670 915
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 155 313	24 567 027
Varav		
Byggnader	23 550 689	23 954 738
Mark	390 000	390 000
Standardförbättringar	214 624	222 289
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 400 000	30 800 000
Lokaler	740 000	544 000
Totalt taxeringsvärde	**41 140 000**	**31 344 000**
varav byggnader	*30 332 000*	*23 708 000*
varav mark	*10 808 000*	*7 636 000*

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier	80 505	80 505
Installation solceller (årets anskaffning)	1 113 379	0
Summa anskaffningsvärden	1 193 884	80 505

Ackumulerade avskrivningar enligt plan	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier	-80 505	-74 072
Årets avskrivning	-44 535	-6 433
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-125 040	-80 505
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 068 844	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	126 000	126 000
Summa andra långfristiga fordringar	**126 000**	**126 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-5 023	3 998
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**-5 023**	**3 998**

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	15 746
Skattekonto	898	898
Summa övriga fordringar	**898**	**16 644**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 169	7 057
Förutbetalda försäkringspremier	7 414	6 760
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	35 266
Förutbetald vattenavgift	17 354	28 716
Förutbetald renhållning	8 908	9 588
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 111	46 737
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 090	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**121 047**	**134 124**

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	1 789 304	2 617 582
Transaktionskonto	1 351 001	788 176
Summa kassa och bank	**3 140 304**	**3 405 758**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	21 163 336	21 581 420
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-418 084	-418 084
Långfristig skuld vid årets slut	**20 745 252**	**21 163 336**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,07%	2018-10-30	8 046 265,00	-8 004 575,00	41 690,00	0,00
STADSHYPOTEK		2018-10-30	4 380 527,00	-4 357 696,00	22 831,00	0,00
SWEDBANK	2,07%	2019-09-25	9 154 628,00	0,00	160 000,00	8 994 628,00
NORDEA	1,06%	2020-11-09	0,00	8 004 575,00	125 070,00	7 879 505,00
NORDEA	1,07%	2020-11-23	0,00	4 357 696,00	68 493,00	4 289 203,00
Summa			**21 581 420,00**	**0,00**	**418 084,00**	**21 163 336,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 418 084 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 672 336 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 072 916 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	827 716	162 696
Summa leverantörskulder	**827 716**	**162 696**

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	9 482	0
Summa skatteskulder	**9 482**	**0**

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	198 560	197 146
Skuld sociala avgifter och skatter	499	498
Summa övriga skulder	**199 060**	**197 643**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	5 100	4 760
Upplupna räntekostnader	51 292	55 051
Upplupna elkostnader	17 136	13 393
Upplupna värmekostnader	10 840	17 544
Upplupna revisionsarvoden	9 250	9 000
Upplupna styrelsearvoden	25 500	23 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 760	2 220
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 502	314 607
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**441 379**	**440 375**

Not Ställda säkerheter	**2019-08-31**	**2018-08-31**
Fastighetsinteckningar	32 453 000	32 453 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Styrelsens underskrifter

Luleå 2019-12-05
Ort och datum

Arne Nygren

Annika Tedelid

Johan Vallerström

Asta Malmstad

Bernt Rönnbäck

Anna-Lena Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/12 2019

Sonja Hellström
Förtroendevald revisor

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Luleåhus nr 7, org. nr 797000-1595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Luleåhus nr 7 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31. Föreningens 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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Luleåhus nr 7 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 19/12 2019

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Sonja Hellström
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också 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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

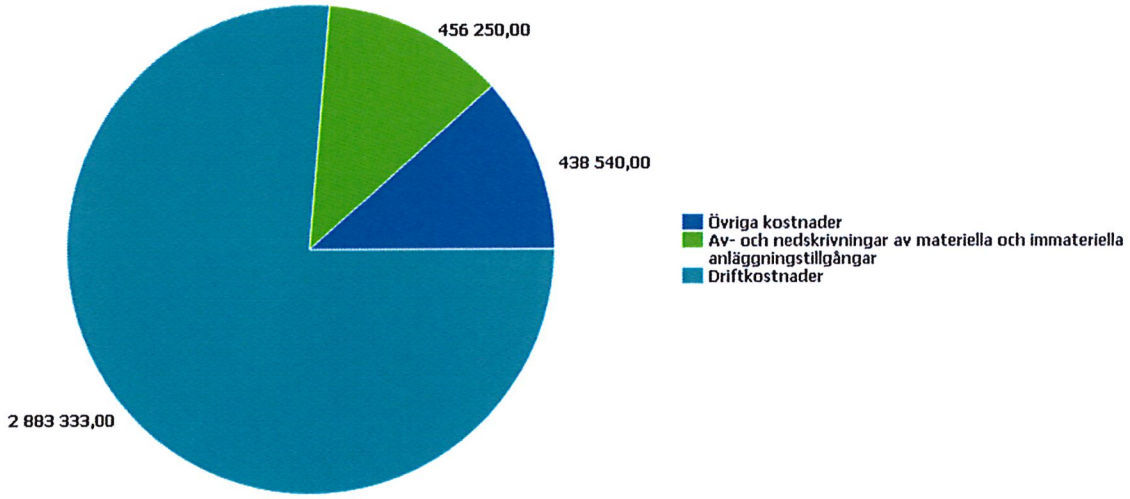
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 883 333	3 205 732
Övriga externa kostnader	61 166	53 361
Personalkostnader	51 726	53 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	456 250	396 102
Finansiella poster	325 648	280 044
Summa kostnader	**3 778 122**	**3 988 627**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	428 180	415 402
Rabatt/återbäring från RB	-30 500	-10 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	7 494
Serviceavtal	5 503	5 808
Inre skötsel/städ, extra	0	21 285
Obligatoriska besiktningskostnader	22 500	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	184 733
Hissbesiktning	4 320	2 606
Statuskontroll	0	1 935
Övriga utgifter för köpta tjänster	45 822	46 616
Snö- och halkbekämpning	41 775	60 299
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	19 792	22 280
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	5 129	55 714
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	9 296	9 412
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	10 115	2 132
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	15 985	5 047
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	23 040	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	14 526	7 888
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	1 502	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	16 167	12 267
Övriga Reparationer	938	4 469
Vattenskador	0	9 436
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	6 676
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	219 663
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	315 636	584 055
UH Installationer köpta tjänster Värme	500 000	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	16 661	137 658
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	50 672	10 537
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	0	156 492
Fastighetsel	229 883	221 315
Fjärrvärme	334 435	359 229
Vatten	210 265	199 213
Sophämtning	111 077	118 539
Fastighetsförsäkring	21 589	19 960
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	283 324	191 123
Fastighetsskatt	123 068	97 840
Förbrukningsmaterial	52 633	19 110
Summa driftkostnader	**2 883 333**	**3 205 732**

RBF Luleåhus nr 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Luleåhus nr 7 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