

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Skellefteåhus 16
Org nr: 794700-3773



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 16 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-11-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-05.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 599 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 907 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trädet 1 och Adjunkten 1.

På fastigheterna finns 156 lägenheter, 86 st garage, 62 st mv platser samt 8 st p platser.

Byggnaderna är uppförda 1975-1976. Fastigheternas adresser är Mo i Ranagatan 2-184, Trädgränd 1-127.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen..

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

Lägenhetsfördelning

	Antal	Total yta kvm
2 rum och kokvrå	6	291
2 rum och kök	51	3 549
3 rum och kök	<u>99</u>	<u>7 551</u>
	156	11 391

Total bostadsarea:

11 391 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Västerbotten . 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 742 tkr och planerat underhåll för 692 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 949 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda planerat underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	221
Installationer	52
Huskropp utvändigt	240
Markytor	121
Övrigt underhåll	58

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla-Britt Lundström	ordförande	stämmen	2018
Laila Brännström	sekreterare	stämmen	2018
Lars Persson		stämmen	2019
Åke Strandgren		stämmen	2019
Per Öhrlund			

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Erik Markström	stämmen	2018
Erik Wikström	stämmen	2018
Lars-Anders Burman	stämmen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB		stämmen
Gunnar Karlsson	auktoriserad revisor	
Ann-Katrin Allansson	lekmannarevisor	stämmen

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
---------------------	---------------------

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Arne Qvist	stämmen
Sara Öqvist	stämmen

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, Ulla-Britt Lundström och Per Öhrlund 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

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 1 %. Årsavgiften lämnades oförändrad för 2018.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 443 kr/m²/år.

11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st).

Flerårsöversikt ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	5 358	5 354	5 343	5 347	5 320
Årets resultat	292	532	-1 848	567	164
Balansomslutning	29 597	29 068	28 865	30 007	30 112
Soliditet %	3	2	0	7	4
Likviditet %	149	11	0	90	46
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² /boendeyta	439	439	439	439	439
Driftkostnader, kr/m ² *	217	210	182	168	180
Ränta, kr/m ²	39	52	68	88	88
Underhållsfond, kr/m ²	62	40	0	84	77
Lån, kr/m ²	2 379	2 396	2 414	2 393	2 446

Driftkostnader: reparationer och planerat underhåll exkluderas

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	338 937	452 168	-690 752	532 039
Disposition enl. årsstämmbeslut			532 039	-532 039
Reservering underhållsfond		949 000	-949 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-692 469	692 469	
Årets resultat				291 887
Vid årets slut	338 937	708 699	-415 244	291 887

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-158 713
Årets resultat	291 887
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-949 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	692 469
Summa	-123 357

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-123 357
-----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	5 340 502		5 337 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 264		16 560
Summa rörelseintäkter		5 357 766		5 354 261
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-3 897 939		-3 388 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 485		-80 814
Personalkostnader	Not 6	-69 479		-70 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-598 663		-708 246
Summa rörelsekostnader		-4 643 566		-4 248 726
Rörelseresultat		714 200		1 105 535
Finansiella poster				
Resultat från andelar i Riksbyggen	Not 8	21 528		21 528
Övriga ränteintäkter	Not 9	0		433
Räntekostnader	Not 10	-443 841		-595 457
Summa finansiella poster		-422 313		-573 496
Resultat efter finansiella poster		291 887		532 039
Årets resultat		291 887		532 039

6

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 744 158	27 330 738
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	9 090	21 173
Summa materiella anläggningstillgångar		26 753 249	27 351 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	234 000	234 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		234 000	234 000
Summa anläggningstillgångar		26 987 249	27 585 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	105
Övriga fordringar	Not 15	82 847	33 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	432 275	222 351
Summa kortfristiga fordringar		515 122	256 198
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 094 563	1 226 236
Summa kassa och bank		2 094 563	1 226 236
Summa omsättningstillgångar		2 609 685	1 482 434
Summa Tillgångar		29 596 934	29 068 346

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	338 937	338 937	
Fond för yttre underhåll	708 699	452 168	
Summa bundet eget kapital	1 047 636	791 105	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-415 244	-690 752	
Årets resultat	291 887	532 039	
Summa fritt eget kapital	-123 357	-158 713	
Summa eget kapital	924 279	632 392	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 907 498	27 101 298
Summa långfristiga skulder		26 907 498	27 101 298
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	193 800	193 800
Leverantörsskulder	Not 20	735 749	345 650
Övriga skulder	Not 21	162 143	163 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	673 465	631 718
Summa kortfristiga skulder		1 765 157	1 334 656
Summa Eget kapital och Skulder		29 596 934	29 068 346

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	86
Fjärrvärmeanläggningar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 049 436	5 049 436
Hyror, garage	206 400	206 400
Hyror, p-platser	63 450	63 450
Hyror, lokaler	1 800	2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 189	-3 402
Motorvärmarel	20 606	20 417
Summa nettoomsättning	5 340 502	5 337 701

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övernattningsrum	5 400	13 100
Pantförskrivningsavgifter	1 344	0
Överlåtelseavgift	6 720	0
Inkassointäkter	0	1 260
Övriga rörelseintäkter	3 800	2 200
Summa övriga rörelseintäkter	17 264	16 560

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Planerat underhåll	-692 469	-481 832
Reparationer	-741 634	-518 273
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 340	-155 340
Försäkringspremier	-111 906	-98 604
Kabel- och digital-TV	-190 608	-190 516
IT- kostnader	-173 444	-150 404
Förvaltningsarvoden	-933 863	-910 612
Återbäring från Riksbyggen	25 400	21 500
Snö- och halkbekämpning	-289 213	-266 237
Förbrukningsinventarier	0	-2 682
Vatten	-51 148	-56 057
Fastighetsel	-223 171	-217 817
Uppvärmning	-45 297	-42 321
Sophantering och återvinning	-315 248	-319 596
Summa driftkostnader	-3 897 939	-3 388 791

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Arvode, yrkesrevisorer	-10 700	-10 625
Inkassokostnader	0	-1 800
Pantförskrivningsavgifter	-2 576	0
Överlåtelseavgifter	-11 200	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 104	-13 104
Övriga externa kostnader	-39 905	-55 285
Summa övriga externa kostnader	-77 485	-80 814

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-27 000	-29 700
Sammanträdesarvoden	-8 700	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 200	-14 100
Föreningsvald revisor	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-11 579	-10 075
Summa personalkostnader	-69 479	-70 875

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-375 000	-375 000
Avskrivning Standardförbättringar	-207 276	-207 276
Avskrivning Markanläggningar	-4 304	-4 304
Avskrivning Inventarier och verktyg	-12 083	-20 020
Avskrivning Installationer	0	-101 647
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-598 663	-708 246

Not 8 Resultat från andelar i Riksbyggen

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen ekonomisk förening	21 528	21 528
Summa resultat från andelar i Riksbyggen	21 528	21 528

Not 9 Övriga ränteintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	39
Övriga ränteintäkter	0	394
Summa övriga ränteintäkter	0	433

Not 10 Räntekostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-443 841	-595 457
Summa räntekostnader	-443 841	-595 457

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 180 289	28 180 289
Mark	1 040 070	1 040 070
Standardförbättringar	8742 928	872 928
Fjärrvärmeanläggningar	10 363 773	10 363 773
Markanläggningar	220 440	220 440
Summa anskaffningsvärden	40 667 500	40 677 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-10 836 895	-10 461 895
Standardförbättringar	-872 928	-872 928
Fjärrvärmeanläggningar	-1 450 932	-1 243 656
Markanläggningar	-186 006	-181 702
	-13 346 761	-12 760 181
Årets avskrivningar		
Byggnader	-375 000	-375 000
Fjärrvärmeanläggningar	-207 276	-207 276
Markanläggningar	-4 304	-4 304
	-586 580	-586 580
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 933 341	-13 346 761
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 744 159	27 330 739
Varav		
Byggnader	16 968 394	17 343 394
Mark	1 040 070	1 040 070
Fjärrvärmeanläggningar	8 705 565	8 912 841
Markanläggningar	30 130	34 434
	2017	2016
Taxeringsvärden		
Hyreshus byggnader bostäder	40 000 000	40 000 000
Hyreshus byggnader lokaler	178 000	178 000
Hyreshus mark bostäder	9 400 000	9 400 000
Hyreshus mark lokaler	536 000	536 000
Summa taxeringsvärden	50 114 000	50 114 000

6

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	168 573	168 573
Installationer	2 075 805	2 075 805
Summa anskaffningsvärden	2 244 377	2 244 377
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Inventarier och verktyg	-147 400	-127 380
Installationer	-2 075 805	-1 974 159
	-2 223 205	-2 101 539
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 082	-20 020
Installationer	0	-101 647
	-12 082	-121 666
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 235 287	-2 223 205
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 090	21 172
Varav		
Inventarier och verktyg	9 090	21 172
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	234 000	234 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	234 000	234 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Osäkra hyres- och kundfordringar	104 068	104 068
Nedskrivning av kundfordringar	-104 068	-104 068
Hyresfordran tidigare system	0	105
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	105

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	32 067	32 067
Skattekonto	50 780	1 675
Summa övriga fordringar	82 847	33 742

6

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	44 888	37 601
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	387 387	184 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	432 275	222 351

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	5 377	5 366
Transaktionskonto i Swedbank	2 089 186	1 220 870
Summa kassa och bank	2 094 563	1 226 236

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	27 101 298	27 295 098
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-193 800	-193 800
Långfristig skuld vid årets slut	26 907 498	27 101 298

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,04 %	2021-06-01	437 272,00	0,00	437 272,00
STADSHYPOTEK	1,04 %	2021-06-01	3 718 000,00	74 000,00	3 644 000,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2018-03-30	1 487 677,00	52 000,00	1 435 677,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2018-09-30	2 322 978,00	0,00	2 322 978,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2018-09-30	2 480 443,00	0,00	2 480 443,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2018-09-30	3 522 276,00	0,00	3 522 276,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2019-03-01	3 737 091,00	0,00	3 737 091,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2019-06-01	1 320 497,00	27 800,00	1 292 697,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2019-06-01	3 757 167,00	0,00	3 757 167,00
SWEDBANK	0,94%	2019-08-23	3 911 697,00	40 000,00	3 871 697,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	600 000,00	0,00	600 000,00
Summa			27 295 098,00	0,00	27 101 298,00

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	193 800	193 800
Summa övriga skulder till kreditinstitut	193 800	193 800

6

Not 20 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	735 749	345 650
Summa leverantörskulder	735 749	345 650

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	161 603	163 488
Avräkning hyror och avgifter	540	0
Summa övriga skulder	162 143	163 488

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna elkostnader	0	22 119
Upplupna värmekostnader	6 925	6 459
Upplupna kostnader för renhållning	0	17 644
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 492	143 913
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 048	441 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	673 465	631 718

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	29 836 000	29 836 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

6

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2018-07-27
Ort och datum

Ulla-Britt Lundström

Ulla-Britt Lundström

Laila Brännström

Laila Brännström

Lars Persson

Lars Persson

Åke Strandgren

Åke Strandgren

Per Öhrlund

Per Öhrlund

Vår revisionsberättelse har lämnats *4/4 2018*

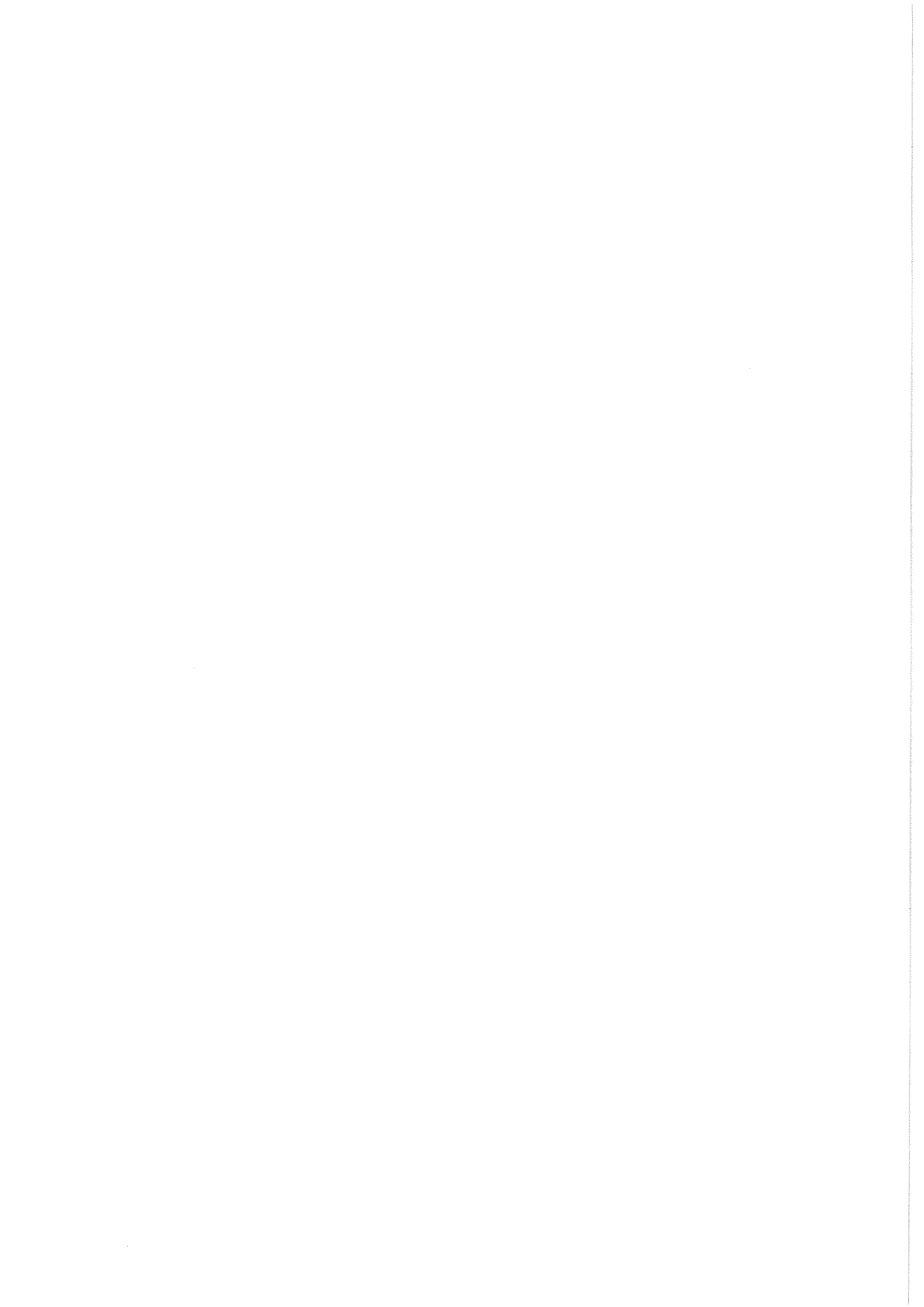
Gunnar Karlsson

KPMG AB

Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor

Ann-Katrin Allansson

Ann-Katrin Allansson
Lekmannarevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Skellefteåhus nr 16 , org. nr 794700-3773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Skellefteåhus nr 16 för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Skellefteåhus nr 16 2017-01-01—2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 revisors 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 överträdelse 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.

Skellefteå den 2018 - 04-04

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Ann-Katrin Allansson
Lekmannarevisor

RBF Skellefteåhus 16

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skellefteåhus 16 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

