

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Luleåhus nr 15
Org nr: 797000-1991



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre kostnader för underhåll under året.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 193% till 185%.

I resultatet ingår avskrivningar med 468 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 750 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mörten 3 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 5 st lokaler. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheternas adress är Timmermansgatan 9 och 11, Skomakargatan 10-12 och 14 samt Stationsgatan 49 i Luleå.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	26	14	8	2	0	50

Dessutom tillkommer

Antal lokaler: 5 Antal garage: 35

Total tomtarea: 3 476 m²
Total bostadsarea: 3 726 m²
Total lokalarea: 457 m²

Årets taxeringsvärde 63 559 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 559 000 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.

Föreningen är delaktig i samfälligheten Mörten tillsammans med Brf Rudan och Diös AB. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar infart till parkeringshus inom området.

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 444 tkr och planerat underhåll för 457 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 1 245 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	393 tkr
Huskropp utvändigt	69 tkr

W

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingemar Johansson	Ordförande	2021
Åke Karlberg	Vice ordförande	2021
Robert Nordlund	Ledamot	2022
Åge Kristensen	Ledamot	2021
Bengt Ola Niemi	Sekreterare	2022
Per Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stellan Marklund	Suppleant	2021
Göran Magnusson	Suppleant	2022
Sven Vallgren	Suppleant	2022
Signild Nygren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Anders Lundqvist KPMG AB	Förtroendevald revisor Auktoriserad revisionsbolag
-----------------------------	---

Revisorssuppleanter

Johan Landström

Valberedning

Jan-Erik Eriksson
Åke Videnrot

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 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 852	3 969	3 808	3 721	3 637
Resultat efter finansiella poster	283	-417	776	729	204
Soliditet %	19	19	19	18	15
Likviditet %	185	193	251	187	324
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	810	810	785	762	740
Lån, kr/m ²	8 839	8 951	9 080	9 215	9 952

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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 227 995	4 722 859	1 295 663	-417 271
Disposition enl. årsstämmobeslut			-417 271	417 271
Reservering underhållsfond		1 245 000	-1 245 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-456 733	456 733	
Årets resultat				282 767
Vid årets slut	3 227 995	5 511 126	90 125	282 767

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	878 391
Årets resultat	282 767
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 245 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	456 733
Summa	372 892

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **372 892**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 852 339	3 969 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300 345	371 848
Summa rörelseintäkter		4 152 684	4 341 015
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 600 203	-3 384 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 522	-217 038
Personalkostnader	Not 6	-58 193	-144 043
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-467 541	-467 541
Summa rörelsekostnader		-3 387 459	-4 213 302
Rörelseresultat		765 225	127 712
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 469	3 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-485 927	-556 081
Summa finansiella poster		-482 458	-544 984
Resultat efter finansiella poster		282 767	-417 271
Årets resultat		282 767	-417 271

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 946 763	44 407 525
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	49 142	55 920
Summa materiella anläggningstillgångar		43 995 904	44 463 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	30 001	30 001
Andra långfristiga fordringar	Not 14	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 001	105 001
Summa anläggningstillgångar		44 100 905	44 568 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	9 654	-539
Övriga fordringar	Not 16	91 383	80 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	20 305	181 723
Summa kortfristiga fordringar		121 343	261 860
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 063 501	2 096 002
Summa kassa och bank		3 063 501	2 096 002
Summa omsättningstillgångar		3 184 843	2 357 862
Summa tillgångar		47 285 749	46 926 308

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 227 995	3 227 995
Fond för yttre underhåll		5 511 126	4 722 859
Summa bundet eget kapital		8 739 121	7 950 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		90 124	1 295 663
Årets resultat		282 767	-417 271
Summa fritt eget kapital		372 892	878 392
Summa eget kapital		9 112 013	8 829 246
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	36 447 772	36 876 100
Summa långfristiga skulder		36 447 772	36 876 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	526 512	565 380
Leverantörsskulder	Not 20	30 491	34 000
Skatteskulder	Not 21	12 323	0
Övriga skulder	Not 22	35 414	50 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 121 224	570 692
Summa kortfristiga skulder		1 725 964	1 220 963
Summa eget kapital och skulder		47 285 749	46 926 308

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	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

ew

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 017 004	3 017 004
Hyror, lokaler	407 206	360 256
Hyror, garage	184 200	170 258
Hyror, övriga	12 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 000	-6 842
Rabatter	-61 980	0
Bränsleavgifter, bostäder	191 364	300 832
Elavgifter	110 221	124 335
Debiterad fastighetsskatt-	3 324	3 324
Summa nettoomsättning	3 852 339	3 969 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	83 400	83 400
Övriga ersättningar	10 028	13 431
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Övriga rörelseintäkter	175 768	218 142
Försäkringsersättningar	31 151	56 879
Summa övriga rörelseintäkter	300 345	371 848

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-456 733	-1 067 258
Reparationer	-443 677	-338 491
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 040	-122 440
Försäkringspremier	-52 565	-49 293
Kabel- och digital-TV	-171 327	-137 204
Återbäring från Riksbyggen	0	7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 873
Serviceavtal	-15 957	-27 300
Obligatoriska besiktningar	-2 000	-186 694
Övriga utgifter, köpta tjänster	-79 441	-24 412
Snö- och halkbekämpning	-75 110	-92 641
Förbrukningsinventarier	-18 534	-29 101
Fordons- och maskinkostnader	-5 658	0
Vatten	-139 309	-157 358
Fastighetsel	-230 414	-220 014
Uppvärmning	-320 537	-435 886
Sophantering och återvinning	-89 871	-100 648
Förvaltningsarvode drift	-374 028	-394 167
Summa driftkostnader	-2 600 203	-3 384 680

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
IT-kostnader	1	-7 847
Arvode, yrkesrevisorer	-18 940	-8 176
Övriga förvaltningskostnader	-6 655	-18 351
Kreditupplysningar	-5 946	-522
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 168	-12 475
Telefon och porto	-7 571	-26 165
Medlems- och föreningsavgifter	-5 000	-5 000
Konsultarvoden	-116 693	0
Bankkostnader	-4 925	-1 680
Övriga externa kostnader	-87 623	-136 822
Summa övriga externa kostnader	-261 522	-217 038

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-48 100	-79 000
Sammanträdesarvoden	0	-31 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 500
Sociala kostnader	-10 093	-31 943
Summa personalkostnader	-58 193	-144 043

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-460 763	-460 763
Avskrivning Installationer	-6 778	-6 778
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-467 541	-467 541

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 469	3 898
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 469	3 898

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-486 367	-555 619
Övriga räntekostnader	440	-462
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-485 927	-556 081

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	36 280 657	36 280 657
Mark	15 289 910	15 289 910
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 570 567	51 570 567

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 163 042	-6 702 279
	-7 163 042	-6 702 279

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-460 762	-460 763
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 623 804	-7 163 042
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	28 656 852	29 117 615
Mark	15 289 910	15 289 910

Taxeringsvärden

Bostäder	58 200 000	58 200 000
Lokaler	5 359 000	5 359 000

Totalt taxeringsvärde

	63 559 000	63 559 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 105 000</i>	<i>37 105 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 454 000</i>	<i>26 454 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	45 484	45 484
Installationer	67 782	67 782
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 266	113 266
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-45 484	-45 484
Installationer	-11 862	-5 084
	-57 346	-50 568
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 778	-6 778
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-64 124	-57 346
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 142	55 920
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	49 142	55 920

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	30 000	30 000
Andra aktier och andelar	1	1
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	30 001	30 001

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 654	-539
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 654	-539

aw

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	0	-9 723
Skattekonto	49 926	48 942
Momsfordringar	41 457	41 457
Summa övriga fordringar	91 383	80 676

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 238	2 598
Förutbetalda försäkringspremier	17 617	17 332
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 690	24 884
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 441	27 441
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-52 680	109 468
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 305	181 723

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	12 789	12 119
Bankmedel	1 140 913	1 137 084
Transaktionskonto	1 909 799	946 799
Summa kassa och bank	3 063 501	2 096 002

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	36 974 284	37 441 480
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-526 512	-565 380
Långfristig skuld vid årets slut	36 447 772	36 876 100

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,20%	2019-12-20	14 212 500,00	-14 156 250,00	56 250,00	0,00
NORDEA	1,54%	2020-01-15	4 275 000,00	-4 252 500,00	22 500,00	0,00
SWEDBANK	1,20%	2020-10-23	6 121 919,00	0,00	100 000,00	6 021 919,00
SWEDBANK	1,54%	2021-04-23	6 831 990,00	0,00	80 000,00	6 751 990,00
SWEDBANK	1,77%	2023-01-25	6 000 071,00	0,00	70 380,00	5 929 691,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-12-30	0,00	4 252 500,00	31 894,00	4 220 606,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-12-30	0,00	14 156 250,00	106 172,00	14 050 078,00
Summa			37 441 480,00	0,00	467 196,00	36 974 284,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 526 512 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 106 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 34 341 724 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

sw

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020 -2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	30 491	34 000
Summa leverantörsskulder	30 491	34 000

Not 21 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	12 323	0
Summa skatteskulder	12 323	0

Not 22 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 504	12 504
Skuld för moms	18 482	15 364
Skuld sociala avgifter och skatter	-93	0
Avräkning hyror och avgifter	-60	1 504
Clearing	4 581	21 518
Summa övriga skulder	35 414	50 890

W

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	18 852	17 281
Upplupna räntekostnader	42 371	41 931
Upplupna elkostnader	16 128	14 763
Upplupna vattenavgifter	26 281	35 618
Upplupna värmekostnader	12 161	11 076
Upplupna kostnader för renhållning	15 477	20 828
Upplupna revisionsarvoden	15 000	9 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	55 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	549 967	41 986
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 448	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	335 538	323 210
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 121 224	570 693

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	41 981 000	41 981 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

W

Styrelsens underskrifter

Luleå 18/11-20
Ort och datum

Ingemar Johansson
Ingemar Johansson

Per Nilsson
Per Nilsson

Åke Karlberg
Åke Karlberg

Bengt-Ola Nemi
Bengt-Ola Nemi

Åge Kristensen
Åge Kristensen

Robert Nordlund
Robert Nordlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 november 2020

Anders Lundqvist
Anders Lundqvist
Förtroendevald revisor

Monika Lindgren
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 15, org. nr 797000-1991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 15 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker 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 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 15 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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

20/11-20

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Anders Lundqvist
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

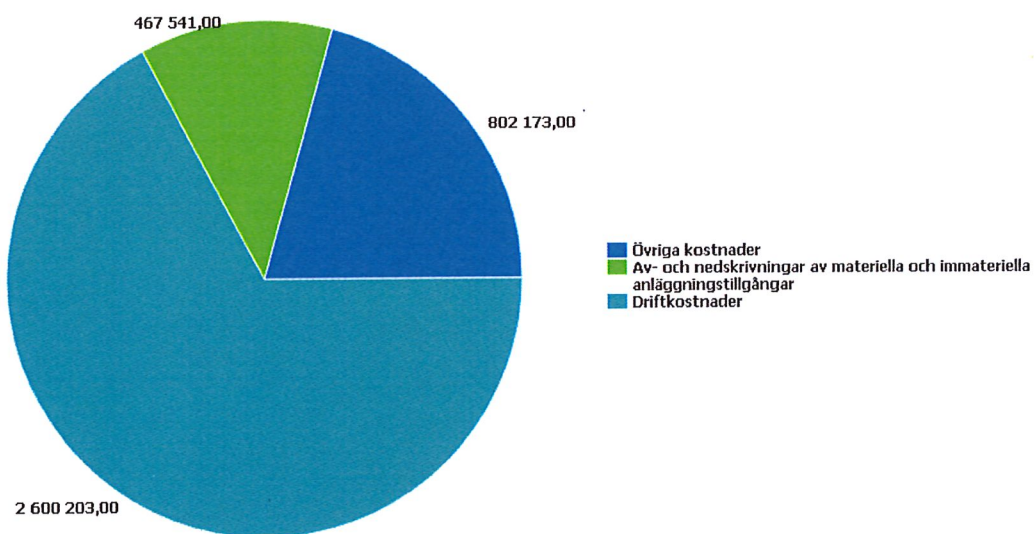
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

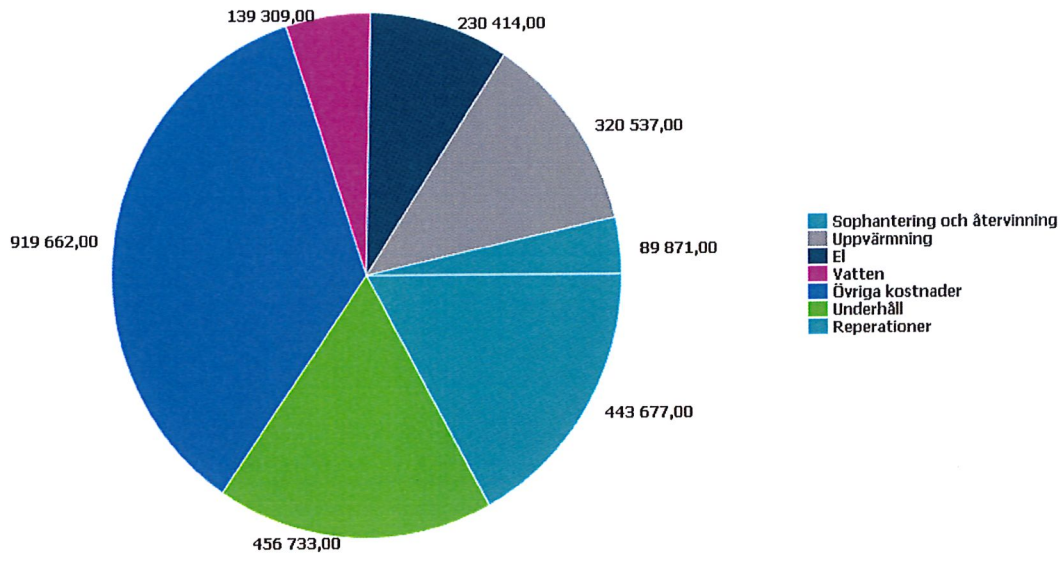
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 600 203	3 384 681
Övriga externa kostnader	261 522	217 038
Personalkostnader	58 193	144 043
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	467 541	467 541
Finansiella poster	482 458	544 984
Summa kostnader	3 869 916	4 758 287



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	371 170	393 474
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	693
Rabatt/återbäring från RB	0	-7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	8 873
Serviceavtal	15 957	27 300
Inre skötsel/städ grund	2 859	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	184 860
Hissbesiktning	2 000	1 834
Övriga utgifter för köpta tjänster	79 441	24 412
Snö- och halkbekämpning	75 110	92 641
Rep bostäder utg för köpta tj	91 259	0
Rep lokaler utg för köpta tj	10 220	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	21 309	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	36 115	43 625
Rep installationer utg för köpta tj	62 487	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	22 260	37 745
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 034	17 966
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	7 954
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	7 002
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2 069
Rep huskropp utg för köpta tj	159 504	0
Rep marktytor utg för köpta tj	19 978	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	8 122	2 349
Övriga Reparationer	2 859	33 034
Vattenskador	7 532	186 747
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	-5 663	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	393 382	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	356 164
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	711 095
UH huskropp utg för köpta tj	69 014	0
Fastighetsel	230 414	220 014
Fjärrvärme	320 537	435 886
Vatten	139 309	157 358
Sophämtning	89 871	100 648
Fastighetsförsäkring	52 565	49 293
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	171 327	137 204
Fastighetsskatt	125 040	122 440
Förbrukningsinventarier	0	5 708
Förbrukningsmaterial	18 534	23 393
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	5 658	0
Summa driftkostnader	2 600 203	3 384 681



RBF Luleåhus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Luleåhus nr 15 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

