
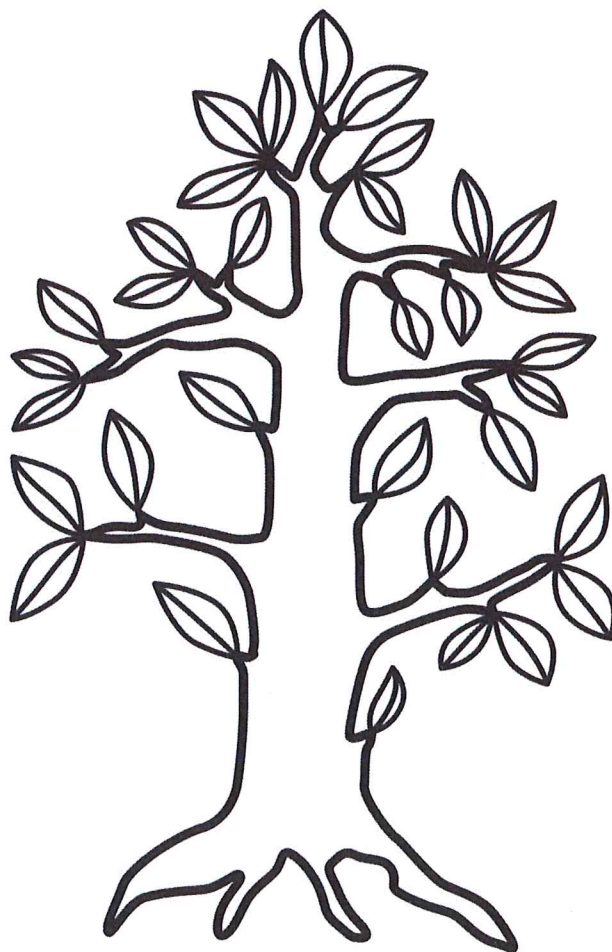

Årsredovisning

2016-09-01 - 2017-08-31

RBF Luleåhus nr 9
Org nr: 797000-1553 



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2018

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 9 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01
till 2017-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre kostnader för rep och underhåll.

Räntekostnaderna har minskat, på grund av omsatta lån med lägre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 209 % till 345 %

I resultatet ingår avskrivningar med 705 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 112 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gulsporren 1 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 108 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Majvägen 11-21, Källgatan 2-8 och Ljunggatan 2-4 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
27	69	12	0	0	0	108
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:8		Antal garage:23		Antal P-platser:49

Total bostadsarea: 5 895 m²

Total lokalarea: 789 m²

Årets taxeringsvärde: 40 682 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 40 682 000 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 underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 496 tkr. Underhållskostnaderna avser ombyggnad av garagetak, ombyggnad förråd, omdragning stuprör samt montering av fasadbelysning.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 756 tkr för de närmaste 30 åren.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britta Krona Clas-Erik Nilsson Magnus Gunnarfeldt Stefan Annemäs Anna-Lena Isaksson	Ordförande	Stämman	2019
	Vice Ordförande	Stämman	2018
	Sekreterare	Stämman	2019
	Ledamot	Stämman	2018
		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maud Granström Tina Almgren Olof Johansson-Klang Ulrika Lundgren-Lindmark	Stämman	2018
	Stämman	2018
	Stämman	2018
	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Mandor Näslund KPMG	Föreningsvald revisor	Stämman
	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Berit Lindbäck	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Alf-Gunnar Lundgren John Fabricius	Stämman
	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 135 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 442 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. - Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.

2017

Flerårsöversikt 2017

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	3413	3363	3421	3426	3413
Resultat efter finansiella poster	407	320	-321	443	432
Soliditet	33%	31%	29%	34%	41%
Likviditet	345%	209%	156%	64%	282%
Årsavgiftsnivå för bostadsrätter, kr/ m ²	442	442	442	442	442
Driftkostnader, kr/ m ²	393	391	476	324	315
Ränta, kr/ m ²	54	65	62	47	51
Lån, kr/ m ²	2642	2672	2856	1730	1751

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	223 581	0	83 246	6 169 496	1 808 099	320 004
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					320 004	-320 004
Reservering underhållsfond				756 145	-756 145	
Ianspråktagande av underhållsfond				-496 016	496 016	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från reservfonden			0		0	
Årets resultat						407 571
Vid årets slut	223 581	0	83 246	6 429 625	1 867 974	407 571

Resultatdisposition

Balanserat resultat	2 128 102
Årets resultat	407 571
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-756 145
Årets ianspråktagande av underhållsfond	496 016
Summa	2 275 544

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	2 275 544
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 412 980	3 363 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	803 414	789 000
Summa rörelseintäkter		4 216 394	4 152 192
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 625 924	-2 612 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 565	-41 185
Personalkostnader	Not 6	-92 772	-61 576
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-704 859	-704 859
Summa rörelsekostnader		-3 474 120	-3 419 643
RÖRELSERESULTAT		742 274	732 548
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 904	14 904
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	10 307	5 542
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-359 915	-432 991
Summa finansiella poster		-334 704	-412 545
Resultat efter finansiella poster		407 571	320 004
Resultat före skatt		407 571	320 004
Årets resultat		407 571	320 004

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 546 846	24 222 193
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	151 459	180 971
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	15 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 713 305	24 403 164
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		23 875 305	24 565 164
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	594	3 116
Övriga fordringar	Not 16	47 775	17 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	91 294	68 897
Summa kortfristiga fordringar		139 663	89 902
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 517 519	3 170 574
Summa kassa och bank		3 517 519	3 170 574
Summa omsättningstillgångar		3 657 182	3 260 476
SUMMA TILLGÅNGAR		27 532 487	27 825 640

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	223 581	223 581	
Reservfond	83 426	83 426	
Fond för yttre underhåll	6 429 625	6 169 496	
Summa bundet eget kapital	6 736 631	6 476 502	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 867 973	1 808 099	
Årets resultat	407 571	320 004	
Summa fritt eget kapital	2 275 544	2 128 102	
Summa eget kapital	9 012 175	8 604 604	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 460 320	17 658 753
Summa långfristiga skulder		17 460 320	17 658 753
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 142	38 963
Övriga skulder		329 388	363 394
Övriga skulder till kreditinstitut		198 840	199 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	493 622	960 733
Summa kortfristiga skulder		1 059 992	1 562 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 532 487	27 825 640	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2055
Standardförbättringar	Linjär	50	2064
Inventarier	Linjär	5-30	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 605 009	2 605 037
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-30 663	-30 663
Hyror, lokaler	128 081	129 515
Hyror, garage	28 222	28 098
Hyror, p-platser	57 600	57 800
Hyror, övriga	675	900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 015	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 900	-550
Bränsleavgifter, bostäder	437 718	437 740
Elavgifter	204 253	135 315
Summa nettoomsättning	3 412 980	3 363 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Kabel-tv-avgifter	259 200	259 200
Balkonginglasning	518 400	518 400
Övriga ersättningar	4 292	1 680
Fakturerade kostnader	720	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	20	0
Övriga rörelseintäkter	20 782	9 000
Summa övriga rörelseintäkter	803 414	789 000

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Underhåll	-496 016	-637 987
Reparationer	-66 510	-62 801
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 820	-133 820
Försäkringspremier	-49 283	-44 079
Kabel- och digital-TV	-261 866	-260 365
Återbäring från Riksbyggen	20 700	25 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 918	0
Snö- och halkbekämpning	-86 407	-78 915
Förbrukningsinventarier och programvara"	-369	0
Vatten	-209 076	-217 893
Fastighetsel	-250 085	-253 818
Uppvärmning	-454 475	-451 624
Sophantering och återvinning	-142 654	-139 311
Förvaltningsarvode drift	-491 145	-356 410
Summa driftkostnader	-2 625 924	-2 612 023

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
IT-kostnader	-2 475	-3 300
Arvode, yrkesrevisorer	-8 363	-9 249
Kreditupplysningar	-2 505	-3 480
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 480	0
Representation	-180	0
Telefon och porto	-3 626	-1 955
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-19	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 800	-14 400
Konsultarvoden	-6 750	0
Bankkostnader	-576	-384
Övriga externa kostnader	-10 791	-8 417
Summa övriga externa kostnader	-50 565	-41 185

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Styrelsearvoden	-11 800	-3 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-64 200	-47 700
Övriga personalkostnader	-3 696	-1 906
Summa personalkostnader	-79 696	-53 206
Sociala kostnader	-13 076	-8 370
	-13 076	-8 370

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-436 032	-436 032
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-180 877	-180 877
Avskrivningar tillkommande utgifter	-58 438	-58 438
Avskrivning Maskiner och inventarier	-29 512	-29 512
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-704 859	-704 859

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	14 904	14 904
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 904	14 904

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 231	5 268
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	46
Övriga ränteintäkter	62	228
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 307	5 542

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-359 622	-432 991
Övriga räntekostnader	-293	
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-359 915	-432 991

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	24 692 697	24 692 697
Mark	685 000	685 000
Standardförbättringar	11 965 740	11 965 740
Summa anskaffningsvärden	37 343 437	37 343 437
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 525 737	-12 089 705
Standardförbättringar	-595 506	-356 191
Summa ackumulerade avskrivningar	-13 121 243	-12 445 896
Årets avskrivningar byggnader	-436 032	-436 032
Årets avskrivningar standardförbättringar	-239 315	-239 315
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 796 590	-13 121 243
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 546 847	24 222 193
Varav		
Byggnader	11 730 927	12 166 959
Mark	685 000	685 000
Standardförbättringar	11 130 919	11 370 234
Taxeringsvärden		
Byggnader	28 629 000	28 629 000
Mark	12 053 000	12 053 000
Totalt taxeringsvärde	40 682 000	40 682 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Vid årets början

Maskiner och inventarier	750 994	750 994
--------------------------	---------	---------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-570 023	-540 511
--------------------------	----------	----------

Årets avskrivning	-29 512	-29 512
-------------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-599 535	-570 023
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut	151 459	180 971
--------------------------------------	----------------	----------------

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017-08-31	2016-08-31
Pågående om- och tillbyggnader	-15 000	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Andra långfristiga fordringar	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	162 000	162 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	594	3 108
Kundfordringar	0	8
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	594	3 116

Not 16 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	16 187	16 187
Skattekonto	1 764	1 702
Övriga kortfristiga fordringar	29 824	0
Summa övriga fordringar	47 775	17 889

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 408	2 629
Förutbetalda försäkringspremier	17 235	14 814
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 575	29 072
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 076	21 728
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	655
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 294	68 897

Not 18 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Bankmedel	2 406 452	2 000 000
Transaktionskonto	1 111 067	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 170 574
Summa kassa och bank	3 517 519	3 170 574

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

			2017-08-31	2016-08-31		
Inteckningslån			17 659 160	17 857 946		
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut			-198 840	-199 193		
Långfristig skuld vid årets slut			17 460 320	17 658 753		

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK			721 255,00	-703 798,00	17 457,00	0,00
STADSHYPOTEK			1 389 345,00	-1 378 575,00	10 770,00	0,00
STADSHYPOTEK			3 728 311,00	-3 690 171,00	38 140,00	0,00
STADSHYPOTEK			992 265,00	0,00	992 265,00	0,00
SWEDBANK	2,82%	2018-03-27	3 854 520,00	0,00	39 840,00	3 814 680,00
SWEDBANK	1,98%	2019-06-19	7 172 250,00	0,00	73 000,00	7 099 250,00
HANDELSBANKEN	1,19%	2021-04-30	0,00	4 684 357,00	12 100,00	4 672 257,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-03-30	0,00	2 082 373,00	9 400,00	2 072 973,00
Summa			17 857 946,00	994 186,00	1 192 972,00	17 659 160,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 840 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 473	5 436
Upplupna räntekostnader	37 640	63 553
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	401 853
Upplupna elkostnader	18 634	18 564
Upplupna vattenavgifter	36 326	37 743
Upplupna värmekostnader	19 961	20 084
Upplupna kostnader för renhållning	22 899	19 867
Upplupna styrelsearvodet	20 600	17 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 060	34 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 030	342 333
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	493 622	960 733

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckning

	20 190 000	20 190 000
--	------------	------------

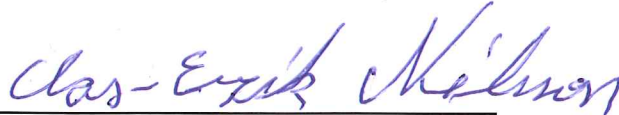
Styrelsens underskrifter

Luleå 2017-11-20

Ort och datum



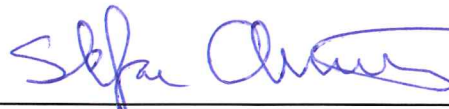
Britta Krona



Clas-Erik Nilsson



Magnus Gunnarfeldt



Stefan Annernäs



Anna-Lena Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-11-28



Mandor Näslund
Föreningsvald revisor



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor, KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Rbf Luleåhus nr 9, org. nr 797000-1553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Rbf Luleåhus nr 9 för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Den av föreningen valda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Rbf Luleåhus nr 9 för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 fortlopande 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 revisionsd 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 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 revisorsers 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 28 november 2017



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Mandor Näslund
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättnings tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättnings 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 skuldyngd 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 bostadsrättsförening

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

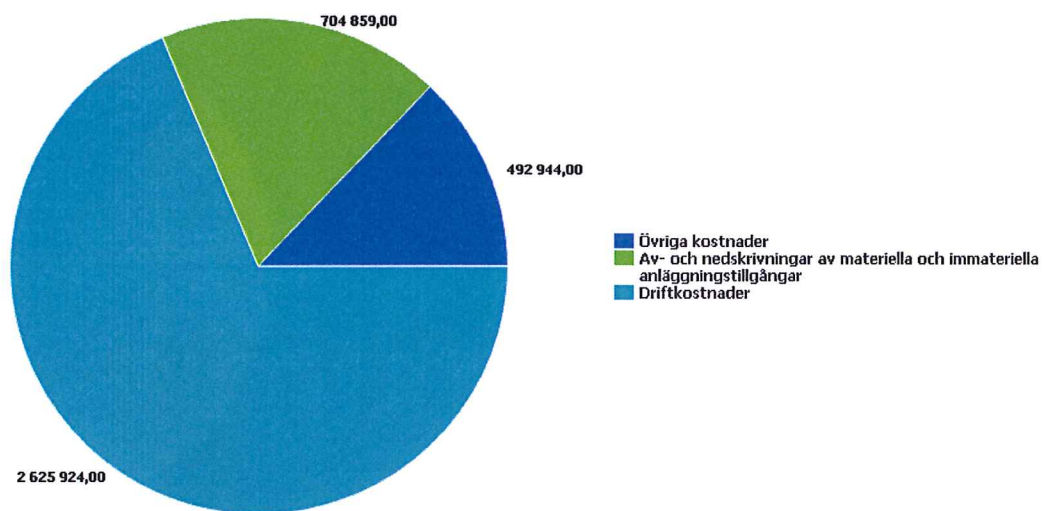
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

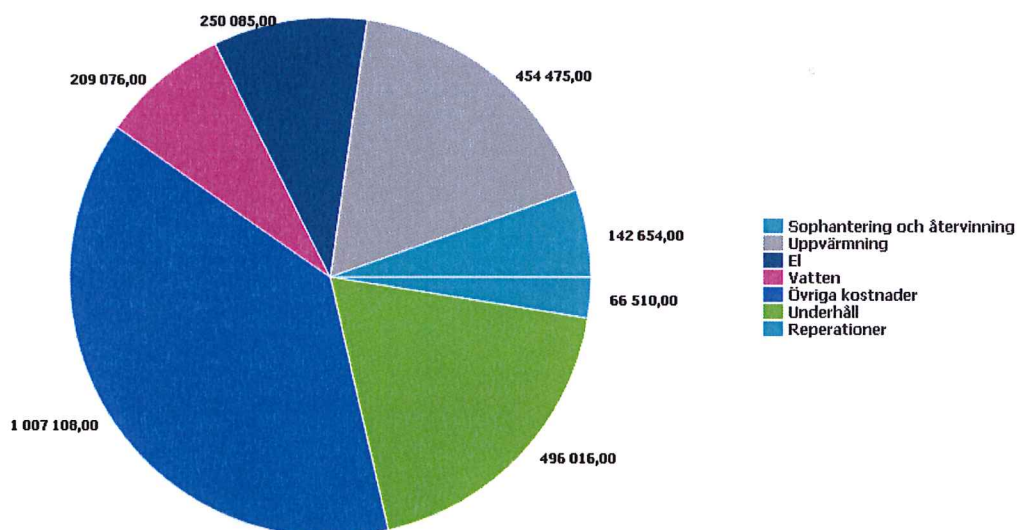
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 625 924	2 612 023
Övriga externa kostnader	50 565	41 185
Personalkostnader	92 772	61 576
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	704 859	704 859
Finansiella poster	349 608	412 545
Summa kostnader	3 823 727	3 832 188



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	480 887	343 385
Trädgårdsskötsel grundavtal	10 258	13 026
Rabatt/återbäring från RB	-20 700	-25 000
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 918	0
Snö- och halkbekämpning	86 407	78 915
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	49 331	62 801
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	6 667	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1 910	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1 013	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3 831	0
Övriga Reparationer	3 758	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	496 016	637 987
Fastighetsel	250 085	253 818
Uppvärmning	0	451 624
Fjärrvärme	454 475	0
Vatten	209 076	217 893
Sophämtning	142 654	137 112
Summa driftkostnader	2 625 924	2 612 023



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-08-31	2016-08-31
BOA (kvm)	5 895 kr/kvm	5 895 kr/kvm
Belopp i SEK	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsel	42	43
Fastighetsförsäkring	8	7
Fastighetsskatt	23	23
Fjärrvärme	77	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Hyra container	0	0
Kommunikation	44	44
Rabatt/återbäring från RB	-4	-4
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	8	11
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	1	0
Snö- och halkbekämpning	15	13
Sophämtning	24	23
Trädgårdsskötsel grundavtal	2	2
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	84	108
Vatten	35	37
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	82	58
Övriga Reparationer	1	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	1	0
Summa driftkostnader	445,45	443,09

RBF Luleåhus nr 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Luleåhus nr 9 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

