

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Luleåhus nr 10
Org nr: 797000-1512



10

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 6 |
| Balansräkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 9 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



w

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 10 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Luleå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-03-18. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre räntekostnader dessutom har även driftskostnaderna ökat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 400% till 64%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är som föregående år 400%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 125 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 148 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kråkan 23, 25 och 26 i Luleå kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 136 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Stationsgatan 20 A-B, 22 A-B, 24 A-B och Sandviksgatan 25, 27 samt 31 A-D i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning:

| | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 17 |
| 2 rum och kök | 50 |
| 3 rum och kök | 47 |
| 4 rum och kök | 18 |
| 5 rum och kök | 4 |

Dessutom tillkommer:

| | Antal |
|-----------------|--------------|
| Antal lokaler | 2 |
| Antal garage | 12 |
| Antal p-platser | 73 |

Total bostadsarea 8 841 m²

Total lokalarea 120 m²

Årets taxeringsvärde 146 703 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 146 703 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 470 tkr och planerat underhåll för 275 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 71 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr):

| Beskrivning | Belopp |
|---|--------|
| Gemensamma utrymmen, målning trapphus och källare | 25 |
| Installationer | 55 |
| Markytor, målning räcken | 185 |
| Garage och p-platser | 9,5 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Linus Rova | Ordförande | 2024 |
| Inger Krekula | Sekreterare | 2024 |
| Markus Taaveniku | Vice ordförande | 2025 |
| Ellen Lahti | Ledamot | 2025 |
| Paulina Rautio | Ledamot | 2025 |
| Robin Lahti | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Hans Engman | Suppleant | 2025 |
| Ingemar Rehnman Johansson | Suppleant | 2024 |
| Kjell Salander | Suppleant | 2024 |
| Stefan Malmström | Suppleant | 2025 |
| Anna-Lena Isaksson | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|---------------------|-----------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserat revisionsbolag |
| Inga-Lill Elenius | Förtroendevald revisor |

Revisorssuppleanter

| |
|---------------------|
| Britt-Marie Vidgren |
|---------------------|

Valberedning

| |
|--------------------------------|
| Linnéa Vårberg, sammankallande |
| Håkan Öqvist |
| Susanne Arvidsson |

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 171 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5,0%.

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

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 594 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022-23 | 2021-22 | 2020-21 | 2019-20 | 2018-19 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 6 509 | 6 350 | 6 277 | 6 093 | 5 608 |
| Resultat efter finansiella poster | 23 | 894 | 1 141 | 1 169 | -322 |
| Soliditet % | 30 | 30 | 28 | 26 | 23 |
| Likviditet % exklusive nästa års låneomförhandlingar | 400 | 400 | 385 | 198 | 514 |
| Likviditet % inklusive nästa års låneomförhandlingar | 64 | | 18 | | |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 594 | 575 | 575 | 550 | 497 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 493 | 440 | 416 | 417 | 520 |
| Ränta, kr/m ² | 99 | 44 | 34 | 49 | 22 |
| Lån, kr/m ² | 3 749 | 3 792 | 3 836 | 3 888 | 3 923 |

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Reservfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 786 269 | 10 150 250 | 159 874 | 786 855 | 1 108 993 | 894 312 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 894 312 | -894 312 |
| Reservering underhållsfond | | | | 71 000 | -71 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -274 681 | 274 681 | |
| Årets resultat | | | | | | 23 457 |
| Vid årets slut | 1 786 269 | 10 150 250 | 159 874 | 583 174 | 2 206 986 | 23 457 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 003 305 |
| Årets resultat | 23 457 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -71 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 274 681 |
| Summa | 2 230 443 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 230 443**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 509 314 | 6 349 938 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 190 015 | 218 939 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 699 329 | 6 568 877 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 418 693 | -3 937 759 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -138 920 | -122 482 |
| Personalkostnader | Not 6 | -147 636 | -146 208 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 124 903 | -1 111 650 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 830 152 | -5 318 099 |
| Rörelseresultat | | 869 177 | 1 250 778 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 4 080 | 19 584 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 26 670 | 17 246 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -876 471 | -393 296 |
| Summa finansiella poster | | -845 720 | -356 466 |
| Resultat efter finansiella poster | | 23 457 | 894 312 |
| Årets resultat | | 23 457 | 894 312 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 41 323 164 | 42 434 814 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 251 795 | 0 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 1 252 885 | 1 117 501 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 42 827 845 | 43 552 315 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 204 000 | 204 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 204 000 | 204 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 43 031 845 | 43 756 315 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 35 | 584 |
| Övriga fordringar | | 188 495 | 175 128 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 207 708 | 153 264 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 396 238 | 328 976 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 6 375 182 | 5 968 534 |
| Summa kassa och bank | | 6 375 182 | 5 968 534 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 771 420 | 6 297 510 |
| Summa tillgångar | | 49 803 265 | 50 053 826 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-08-31 | 2022-08-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 11 936 519 | 11 936 519 | |
| Reservfond | 159 874 | 159 874 | |
| Fond för yttre underhåll | 583 174 | 786 855 | |
| Summa bundet eget kapital | 12 679 567 | 12 883 248 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 2 206 986 | 1 108 993 | |
| Årets resultat | 23 457 | 894 312 | |
| Summa fritt eget kapital | 2 230 443 | 2 003 305 | |
| Summa eget kapital | 14 910 010 | 14 886 553 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 24 326 691 | 33 591 203 |
| Summa långfristiga skulder | | 24 326 691 | 33 591 203 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 9 264 512 | 389 840 |
| Leverantörsskulder | | 274 414 | 136 160 |
| Skatteskulder | | 18 403 | 8 883 |
| Övriga skulder | | 61 235 | 68 018 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 948 000 | 973 169 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 566 564 | 1 576 070 |
| Summa eget kapital och skulder | | 49 803 265 | 50 053 826 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 100 |
| Komponenter | Linjär | 20-50 |
| Standardförbättringar | Linjär | 20-50 |
| Markanläggningar | Linjär | 20 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 251 924 | 5 082 516 |
| Hyror, bostäder | 9 000 | 9 000 |
| Hyror, lokaler | 156 492 | 149 848 |
| Hyror, garage | 79 200 | 79 200 |
| Hyror, p-platser | 219 000 | 219 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -14 104 | -14 104 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | 0 | -550 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 000 | -1 500 |
| Rabatter | -3 000 | -3 000 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 616 584 | 616 584 |
| Elavgifter | 195 218 | 212 944 |
| Summa nettoomsättning | 6 509 314 | 6 349 938 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 32 919 | 38 817 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -13 | -10 |
| Övriga rörelseintäkter | 32 909 | 180 132 |
| Försäkringsersättningar | 124 200 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 190 015 | 218 939 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -274 681 | -129 224 |
| Reparationer | -470 437 | -428 499 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -233 134 | -223 614 |
| Försäkringspremier | -144 738 | -133 776 |
| Kabel- och digital-TV | -166 941 | -154 437 |
| Återbäring från Riksbyggen | 10 700 | 13 100 |
| Obligatoriska besiktningar | -14 365 | -14 940 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -31 606 | -75 272 |
| Snö- och halkbekämpning | -174 501 | -136 761 |
| Förbrukningsmaterial och -inventarier | -24 219 | -9 662 |
| Vatten | -399 576 | -358 465 |
| Fastighetsel | -462 236 | -318 583 |
| Uppvärmning | -846 760 | -821 205 |
| Sophantering och återvinning | -187 083 | -183 775 |
| Förvaltningsarvode drift | -999 117 | -962 646 |
| Summa driftskostnader | -4 418 693 | -3 937 759 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Arvode, yrkesrevisorer | -21 000 | -15 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -25 940 | -11 183 |
| Kreditupplysningar | -584 | -938 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -33 264 | -40 306 |
| Telefon och porto | -25 062 | -32 196 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -57 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -13 600 | -13 600 |
| Bankkostnader | -3 327 | -2 580 |
| Övriga externa kostnader | -16 143 | -6 623 |
| Summa övriga externa kostnader | -138 920 | -122 482 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -111 450 | -101 500 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 344 | -11 500 |
| Sociala kostnader | -32 842 | -33 208 |
| Summa personalkostnader | -147 636 | -146 208 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -1 103 525 | -1 103 525 |
| Avskrivning Markanläggningar | -8 125 | -8 125 |
| Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer | -13 253 | |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 124 903 | -1 111 650 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 4 080 | 19 584 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 4 080 | 19 584 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 24 249 | 16 965 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 243 | 281 |
| Övriga ränteintäkter | 2 178 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 26 670 | 17 246 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -876 471 | -393 296 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -876 471 | -393 296 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 63 357 956 | 63 357 956 |
| Mark | 1 035 000 | 1 035 000 |
| Markanläggning | 162 500 | 162 500 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 64 555 456 | 64 555 456 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -21 982 517 | -20 878 992 |
| Markanläggningar | -138 125 | -130 000 |
| | -22 120 642 | -21 008 992 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 103 525 | -1 103 525 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | | 0 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -8 125 | -8 125 |
| | -1 111 650 | -1 111 650 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-23 232 292** **-22 120 642****Restvärde enligt plan vid årets slut****41 323 164** **42 434 814****Varav**

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | 40 271 914 | 41 375 439 |
| Mark | 1 035 000 | 1 035 000 |
| Tillkommande utgifter | | 0 |
| Markanläggningar | 16 250 | 24 375 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 145 000 000 | 145 000 000 |
| Lokaler | 1 703 000 | 1 703 000 |

Totalt taxeringsvärde**146 703 000** **146 703 000***varav byggnader* *94 008 000* *94 008 000**varav mark* *52 695 000* *52 695 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 728 313 | 728 313 |
| Årets anskaffningar | | |
| Tvättmaskiner | 265 048 | |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 993 361 | 728 313 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -728 313 | -728 313 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -13 253 | |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -741 566 | 0 |
| Restvärde enligt pln vid årets slut | 251 795 | |

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets pågående ny- och ombyggnation | 1 252 885 | 1 117 501 |
| Vid årets slut | 1 252 885 | 1 117 501 |

Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar | 204 000 | 204 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 204 000 | 204 000 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 5 010 607 | 4 379 660 |
| Transaktionskonto | 1 364 575 | 1 588 874 |
| Summa kassa och bank | 6 375 182 | 5 968 534 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 33 591 203 | 33 981 043 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -389 840 | -389 840 |
| Nästa års avillkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut | -8 874 672 | |
| Långfristig skuld vid årets slut | 24 326 691 | 33 591 203 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.



| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA | 0,75% | 2023-09-20 | 4 925 852,00 | 0,00 | 81 840,00 | 4 844 012,00 |
| NORDEA | 3,17% | 2024-08-27 | 4 212 500,00 | 0,00 | 50 000,00 | 4 162 500,00 |
| NORDEA | 3,34% | 2025-06-18 | 19 885 000,00 | 0,00 | 205 000,00 | 19 680 000,00 |
| NORDEA | 0,95% | 2025-09-17 | 4 957 691,00 | 0,00 | 53 000,00 | 4 904 691,00 |
| Summa | | | 33 981 043,00 | 0,00 | 389 840,00 | 33 591 203,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 389 840 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 559 360 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 642 003 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (2) lån om 4 844 012 kr och 4 162 500 kr (inklusive amorteringar) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

| Not 16 Ställda säkerheter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 35 184 900 | 35 184 900 |

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Luleå 2023-11-26

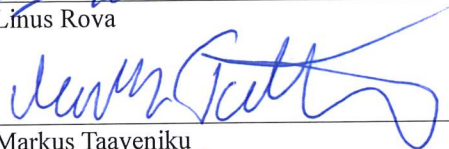
Ort och datum



Linus Rova



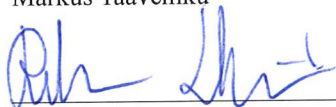
Inger Krekula



Markus Taaveniku



Ellen Lahti



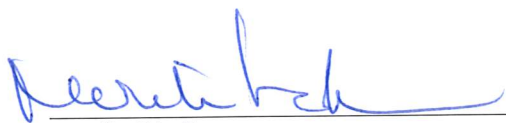
Robin Lahti



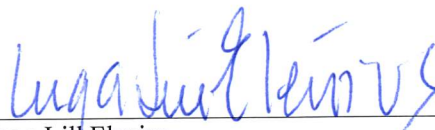
Paulina Rautio

Vår revisionsberättelse har lämnats

29 november 2023



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor KPMG AB



Inga-Lill Elenius
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Luleåhus nr 10, org. nr 797000-1512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Luleåhus nr 10 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 RBF Luleåhus nr 10 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionsssed 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

29/11-23

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Inga-Lill Elenius
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 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 bostadsrättsshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättsshavaren 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 bostadsrättsshavaren 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 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.

RBF Luleåhus nr 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Luleåhus nr 10 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

