

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Skellefteåhus 15
Org nr: 794700-3617



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 15 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 044 975 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-06-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 125 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 021 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna med byggnadsår 1973-1974:

Vårsådden 2, Skiftesgatan 40,48,88(2 731 kvm ,44 lgh)

Vårsådden 3, Skiftesgatan 16-28, 56-64, 1-9, 23, 27, 33, 39, 43, 59-71, 75, 81, 83, 95
(7 476 kvm, varav småhus 1906 kvm, 112 lgh)

Vårsådden 4, Skiftesgatan 34, 50, 54, 76, 80, 90, 92 (3 574 kvm,56 lgh)

Tomt småhus 4800 kvm, tomt hyreshus 7659 kvm.

Samfällighetsföreningen Anderstorp

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Anderstorp tillsammans med Heimstaden. Föreningens andel är 48,8 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar tvättstugor, miljöstugor samt p-platser inom området. Samfällighetsföreningen ansvarar även för värme,el,sopor,förråd, kulvert för kall- och varmvattenledningar, samt lek och planteringsytor.

Brf ansvarar för lokalerna på Skiftesgatan 21,37,42,94 och Heimstaden ansvarar för 31,87,30,46. Skiftesgatan 93 hyrs ut till en förening. I samtliga kvartersgårdar finns tvättstugor.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningen har fr o m 2003 tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga lägenheter.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rkv.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
1	35	68	98	10			212

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	P-platser ej el	Laddbilsplatser
		94	101	10	20

Total tomtarea 12 369 m²

Total bostadsarea 13 781 m²

Årets taxeringsvärde 96 944 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 96 944 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Intresseförening

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 728 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterades oktober 2022. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 957 tkr per år. Avsättning har skett med 2 000 000.



.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärmeanslutning	1990	
Lägenhetsnycklar byts	1995	
Tätskikt tak	2000	
Bredbandsinstallation	2001	
Uppgradering tv-nät	2008	
Installation el-mätning för lgh	2009	
Nybyggnation garage	2005,2009	
Miljöstugor byggs	2008-2009	
Garagefasader, garageportar	2009,2011	
Uppdatering bredband	2010	
Asfaltytor	2002-2012	
Fasad- och fönsterbyte	2003-2016	
Dörrbyten, Samf Anderstorp	2019	
Loftgångstrappor	2019	
Installationer ventilation	2020	
Installation vent, värme, IMD utbytt	2021	
Asfaltering vid radhus, 20 nya laddboxplatser	2021	
Installationer, injust värme, ventilation	2022	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	62 441
Installationer	29 040
Markytor	10 625

Under 2023 har projektet med att byta tak och ventilation på radhusen startat och pågår även 2024.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Söderlund	Ordförande	2024
Lars-Erik Westermark	Ledamot	2024
Britt-Inger Johansson	Vice ordförande	2024
Ulla Ek	Ledamot	2025
Kim Löfstedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Wikström	Suppleant	2025
Maria Björk	Suppleant	2024
Tony Lundmark	Sekreterare	2025
Ann Steinwall	Suppl Riksbyggen	



Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Mikael Sandström	Förtr.vald revisor	2024
Vakant	Revisorssuppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Dahlberg	2024
Gunnar Renström	2024

Brandskyddsansvarig	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Wikström	2024

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

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7 %. Hushållselen mäts och debiteras 4 månader i efterskott(ex sept deb i jan). Avgiften är totalhyra och inkluderar vatten, fjärrvärme, fast elavgift och kabelteve. Internetavgift tillkommer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 9%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 815 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Grön el köps via Samf Anderstorp av Skellefteå Kraft. Se lista föregående sida på åtgärder som sparar energi. 2023/2024 slutförs ventilationsbytet.

Flerårsöversikt(13 781 kvm) Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 893	11 043	10 813	10 819	10 743
Resultat efter finansiella poster	896	856	-444	-2 436	1 636
Soliditet %	3	2	0	1	7
Likviditet %	12	42	44	145	255
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	97	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med brf	845	795	783	785	779
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	561	484	496	443	460
Energikostnad kr/kvm rörlig el	65	55	30	25	40
Energikostnad kr/kvm tot Samf	235	258	255	234	233
Sparande kr/kvm	154	222	203	257	224
Skuldsättning kr/kvm	3 037	2 717	2 760	2 806	2 666
Skuldsättning kr/kvm uppl med brf	3 037	2 717	2 760	2 806	2 666
Räntekänslighet %	3,6	3,4	3,5	3,6	3,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:



Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	473 205	0	0	928 152	-1 445 464	855 681
Disposition enl. årsstämmobeslut					855 681	-855 681
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-102 106	102 106	
Årets resultat						895 702
Vid årets slut	473 205	0	0	2 826 046	-2 487 678	895 702

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-589 784
Årets resultat	895 702
Årets fondreservering enligt budget	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 106
Summa	-1 591 976

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 591 976**

Föreningen dras med ett balanserat underskott som uppstod 2020 pga stort ventilationsbyte. Årets underskott beror främst på ökade kostnader för el, vatten och snöröjning.

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

Ru

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 892 878	11 042 746
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 358	268 316
Summa rörelseintäkter		12 005 236	11 311 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 839 659	-7 748 666
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 146 246	-1 089 224
Personalkostnader	Not 6	-140 566	-113 004
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 125 254	-1 134 723
Summa rörelsekostnader		-10 251 725	-10 085 617
Rörelseresultat		1 753 511	1 225 446
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 360	30 528
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	65 062	25 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-929 232	-425 909
Summa finansiella poster		-857 810	-369 765
Resultat efter finansiella poster		895 702	855 681
Årets resultat		895 702	855 681

M

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 620 494	30 624 094
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 986 470	4 071 225
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	12 700 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 306 964	34 695 319
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	318 000	318 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		318 000	318 000
Summa anläggningstillgångar		46 624 964	35 013 319
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 158	10 174
Övriga fordringar	Not 16	57 881	1 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	823 039	1 102 784
Summa kortfristiga fordringar		882 078	1 114 878
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 133 446	4 916 358
Summa kassa och bank		2 133 446	4 916 358
Summa omsättningstillgångar		3 015 524	6 031 236
Summa tillgångar		49 640 488	41 044 554

Mu

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	473 205	473 205	
Fond för yttre underhåll	2 826 046	928 152	
Summa bundet eget kapital	3 299 251	1 401 357	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 487 678	-1 445 464	
Årets resultat	895 702	855 681	
Summa fritt eget kapital	-1 591 976	-589 784	
Summa eget kapital	1 707 276	811 574	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 952 365	22 940 163
Summa långfristiga skulder		22 952 365	22 940 163
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 902 084	14 496 535
Leverantörsskulder	Not 20	3 055 002	372 809
Skatteskulder	Not 21	122 929	80 545
Övriga skulder	Not 22	1 070 192	1 010 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 830 641	1 332 404
Summa kortfristiga skulder		24 980 848	17 292 817
Summa eget kapital och skulder		49 640 488	41 044 554

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	895 702	855 681
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 125 254	1 134 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 020 956	1 990 404
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	232 799	-32 113
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 282 481	-144 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 536 236	1 813 700
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-36 900	-285 500
Investeringar i pågående byggnation	-12 700 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 736 900	-285 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	4 417 751	-592 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 417 751	-592 832
Årets kassaflöde	-2 782 913	935 368
Likvidamedel vid årets början	4 916 358	3 980 990
Likvidamedel vid årets slut	2 133 446	4 916 358
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-75
Standardförbättringar	Linjär	40-50
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Pm

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 237 634	10 497 708
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-118 965	-118 965
Hyror, garage	225 967	225 400
Hyror, p-platser	175 950	168 232
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-267	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 021	-30 684
Elavgifter	408 580	301 256
Summa nettoomsättning	11 892 878	11 042 746

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Internetavgifter bort 2022-07-01	0	152 099
Faktureringsavgifter	6 630	9 300
Överlåtelse och panter	30 437	42 339
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-7
Återvunna fordringar	341	0
Andrahandsuthyrningar, påminnelseavgifter	75 211	64 585
Summa övriga rörelseintäkter	112 358	268 316

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-102 106	-1 071 848
Reparationer	-727 643	-677 732
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-351 838	-351 838
Försäkringspremier	-209 529	-186 707
Internetavgifter	-223 571	-223 620
Pcb/Radonmätning	-47 725	0
Återbäring från Riksbyggen	12 400	13 900
Obligatoriska besiktningar, energideklaration	0	-68 750
Bevakningskostnader	-18 945	-21 011
Förbrukningsinventarier	-413	0
Fastighetsel	-892 596	-761 570
Inre skötsel	-100 956	-95 512
Drift Samfällighetsföreningen Anderstorp	-5 176 737	-4 303 978
Summa driftskostnader	-7 839 659	-7 748 666

M

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-966 509	-913 917
IT-kostnader laddboxar	-14 780	-18 555
Arvode, yrkesrevisorer	-16 959	-12 166
Övriga förvaltningskostnader	-53 124	-41 705
Inkassokostnader	-1 290	-1 188
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 707	-39 841
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-469	-153
Medlems- och föreningsavgifter	-17 808	-8 904
Köpta tjänster	-21 264	-28 336
Bankkostnader	-5 152	-2 280
Övriga externa kostnader, påminnelseavgifter	-16 185	-22 180
Summa övriga externa kostnader	-1 146 246	-1 089 224

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-41 000	-41 000
Sammanträdesarvoden	-71 200	-48 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 800	-6 800
Sociala kostnader	-21 566	-17 204
Summa personalkostnader	-140 566	-113 004

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-270 976	-270 976
Avskrivningar tillkommande utgifter	-732 624	-732 624
Avskrivning Inventarier och verktyg	-7 380	0
Avskrivning Installationer	-114 275	-131 124
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 125 254	-1 134 723

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 360	30 528
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 360	30 528



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 614	25 086
Ränteintäkter från likviditetsplacering	59 271	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 096	525
Övriga ränteintäkter	81	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65 062	25 616

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-751 902	-425 886
Övriga räntekostnader	0	-23
Övriga finansiella kostnader, pantbrev	-177 330	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-929 232	-425 909

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 300 499	18 300 499
Mark	1 170 225	1 170 225
Tillkommande utgifter	32 556 169	32 556 169
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 026 893	52 026 893

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 013 897	-6 742 923
Tillkommande utgifter	-14 388 902	-13 656 279
	-21 402 802	-20 399 202

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-270 976	-270 976
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-732 624	-732 624
	-1 003 600	-1 003 600

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-22 406 402	-21 402 802
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 620 494	30 624 094
Varav		
Byggnader	11 015 626	11 286 602
Mark	1 170 225	1 170 225
Tillkommande utgifter	17 434 643	18 167 267



Taxeringsvärden

Bostäder	84 200 000	84 200 000
Lokaler	1 463 000	1 463 000
Småhus	11 281 000	11 281 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>76 614 000</i>	<i>76 614 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 330 000</i>	<i>20 330 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	63 369	63 369
Installationer	7 083 740	6 798 240
	7 147 109	6 861 609
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	36 900	0
Installationer	0	285 500
	36 900	285 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 184 009	7 147 109
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-63 369	-63 369
Installationer	-3 012 515	-2 881 391
	-3 075 884	-2 944 760
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 380	0
Installationer	-114 275	-131 124
	-121 655	-131 124
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-70 749	-63 369
Installationer	-3 126 790	-3 012 515
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 197 539	-3 075 884
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 986 470	4 071 225
Varav		
Inventarier och verktyg	29 520	0
Installationer	3 956 950	4 071 225



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Årets investering, tak och ventilation i radhusen	12 700 000	0
Vid årets slut	12 700 000	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	318 000	318 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	318 000	318 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	988	10 057
Kundfordringar	170	117
Osäkra hyres- och kundfordringar	134 297	134 297
Nedskrivning av kundfordringar	-134 297	-134 297
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 158	10 174

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	57 881	1 920
Summa övriga fordringar	57 881	1 920

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	248 271	209 529
Förutbetalda driftkostnader	0	9 870
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 822	256 340
Förutbetald internetavgift	18 631	18 631
Fordran samf Anderstorp	0	124 767
Övriga förutbetalda kostnader,samf Anderstorp januari	543 315	483 646
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	823 039	1 102 784



Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	859 271	600 860
Transaktionskonto	1 274 175	4 315 499
Summa kassa och bank	2 133 446	4 916 358

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	41 854 449	37 436 698
Clearing	9 019	0
Nästa års amortering på långfristiga skuldet till kreditinstitut	-607 560	-592 832
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 294 524	-13 903 703
Långfristig skuld vid årets slut	22 952 365	22 940 163

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-04-30	2 615 000,00	-2 585 000,00	30 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2027-04-30	0,00	2 585 000,00	15 000,00	2 570 000,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2023-01-30	1 760 000,00	-1 760 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,00%	(3,74 på 2år) 2024-01-30	0,00	1 760 000,00	13 200,00	1 746 800,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2023-03-30	2 936 115,00	-2 936 115,00	0	0,00
STADSHYPOTEK	4,29%	(3,77 på 2 år)2024-03-30	0,00	2 936 115,00	62 035,00	2 874 080,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2023-03-30	3 478 430,00	-3 478 430,00	0	0,00
STADSHYPOTEK	4,29%	(3,77 på 2 år)2024-03-30	0,00	3 478 430,00	85 944,00	3 392 486,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2023-01-30	1 231 520,00	-1 231 520,00	0	0,00
STADSHYPOTEK	4,80%	(3,77 på 2 år)2024-04-30	0,00	1 231 520,00	9 237,00	1 222 283,00
STADSHYPOTEK	0,98%	(3,77 på 2 år)2024-03-30	1 360 800,00	0,00	28 800,00	1 332 000,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2023-06-01	2 153 146,00	-2 153 146,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2027-04-30	0,00	2 153 146,00	35 490,00	2 117 656,00
STADSHYPOTEK	4,80%	(3,97 på 2 år)2024-03-11	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,92%	(3,97 på 2 år)2024-03-01	1 912 068,00	0,00	40 468,00	1 871 600,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-09-01	1 397 627,00	0,00	23 924,00	1 373 703,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-09-30	2 400 000,00	0,00	50 000,00	2 350 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-01-30	3 676 050,00	0,00	77 800,00	3 598 250,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-01-30	4 787 942,00	0,00	101 332,00	4 686 610,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2025-10-30	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,24%	2026-10-23	7 728 000,00	0,00	0,00	7 728 000,00
Summa			37 436 698,00	5 000 000,00	573 230,00	41 863 468,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 18 902 084 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 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	3 029 513	369 436
Ej reskontraförda leverantörsskulder	25 489	3 373
Summa leverantörsskulder	3 055 002	372 809

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	122 929	80 545
Summa skatteskulder	122 929	80 545

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 075 080	1 022 781
Skuld för moms	-5 009	-12 277
Clearing	120	20
Summa övriga skulder	1 070 192	1 010 524

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	124 431	52 158
Upplupna driftskostnader	2 000	5 704
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 505	60 893
Upplupna revisionsarvoden	16 000	14 291
Upplupna kostnader IT för laddboxar	0	3 765
Upplupna kostnader för laddboxar	0	285 500
Skuld till samf Anderstorp	686 603	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	990 102	910 093
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 830 641	1 332 404

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 502 000	40 706 700

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Mu

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 6 maj 2024
Ort och datum

Erik Söderlund
Erik Söderlund

Lars-Erik Westermark
Lars-Erik Westermark

Britt-Inger Johansson
Britt-Inger Johansson

Kim Löfstedt
Kim Löfstedt

Ulla Ek
Ulla Ek

Vår revisionsberättelse har avlämnats *den 13 maj 2024*

Frida Kolbäck
Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Mikael Sandström
Mikael Sandström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skellefteåhus nr 15, org. nr 794700-361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skellefteåhus nr 15 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skellefteåhus nr 15 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik den 13 maj 2024

KPMG AB



Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Mikael Sandström

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått i 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 Skellefteåhus 15

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skellefteåhus 15 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

