

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Skellefteåhus 13
Org nr: 794700-2114



Styrelsen i
RIKSBYGGGENS BRF Skellefteåhus nr 13
KALLAR TILL
ORDINARIE
FÖRENINGSSTÄMMA



Tid: onsdag 20 april 2022, kl 18.00

Plats: Föreningslokalen Skellefteåhus nr 3

Ärenden enl. § 59 i föreningens stadgar

Föreningen bjuder på smörgåstårta!

Välkomna!

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2022-04-20

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor eller av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 823 466 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-03-14. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-17.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet exclusive låneomförhandlingar har under året förändrats från 462% till 264%.

I resultatet ingår avskrivningar med 122 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -225 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uranus 6 i Skellefteå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 12 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1967. Fastighetens adress är Ö Nygatan 91 i Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	3	
4 rum och kök	9	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	12	
Antal p-platser	4	

Total tomtarea 2 472 m²

Total bostadsarea 1 278 m²

Total lokalarea 258 m²

Årets taxeringsvärde	10 816 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 816 000 kr

Riksbyggens kontor i Skellefteå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 415 tkr och planerat underhåll för 161 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2021 och visar på ett underhållsbehov på 1 194 tkr för de närmaste 5 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 239 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 165 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	160 900

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Larsson	Ledamot	2023
Agne Wallström	Ledamot	2022
Kjell Vikberg	Ledamot	2023
Emma Strömberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gerd Wallström	Suppleant	2022
Susanne Lidén	Suppleant	2022
Christina Lundmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Skellefteå	Auktoriserad revisor	2022
Göran Hedsberg	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Hedsberg
Maria Lundström

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en ombyggnad av bastu/relax och investerat i ett spabad.

Medlemsinformation

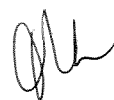
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 19 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	975	1 025	1 055	1 031	1 025
Resultat efter finansiella poster	-347	271	240	260	-251
Årets resultat	-347	271	240	260	-251
Resultat exklusive avskrivningar	-225	392	369	389	-122
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-390	227	241	261	-239
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	107	107	83	83	76
Balansomslutning	3 698	4 027	4 056	4 085	3 914
Soliditet %	65	68	61	55	51
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	264	462	346	276	172
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	-	89	-	-	-
Underhållsfond, kr/m ²	733	730	637	568	504
Lån, kr/m ²	653	667	846	1 014	1 071

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beräknas genom att jämföra likvida tillgångar med kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	207 600	0	0	1 121 575	1 157 165	271 401
Disposition enl. årsstämmobeslut					271 401	-271 401
Reservering underhållsfond				165 000	-165 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-160 900	160 900	
Årets resultat						-346 920
Vid årets slut	207 600	0	0	1 125 675	1 424 466	-346 920

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 428 566
Årets resultat	-346 920
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-165 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	160 900
Summa	1 077 545

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 077 545

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	974 553	1 024 769
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 092	146 690
Summa rörelseintäkter		1 012 645	1 171 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 073 535	-569 979
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 231	-186 985
Personalkostnader	Not 6	-250	-2 090
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-122 295	-121 012
Summa rörelsekostnader		-1 391 311	-880 067
Rörelseresultat		-378 666	291 392
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		50 016	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 270	-19 991
Summa finansiella poster		31 746	-19 991
Resultat efter finansiella poster		-346 920	271 401
Årets resultat		-346 920	271 401

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 352 612	2 374 907
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	13 330	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 365 942	2 374 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	521 000	521 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		521 000	521 000
Summa anläggningstillgångar		2 886 942	2 895 907
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 821	0
Övriga fordringar	Not 12	13 061	10 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 344	21 852
Summa kortfristiga fordringar		73 226	32 417
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	738 000	1 098 861
Summa kassa och bank		738 000	1 098 861
Summa omsättningstillgångar		811 226	1 131 279
Summa tillgångar		3 698 169	4 027 186

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	207 600	207 600
Fond för yttre underhåll	1 125 675	1 121 575
Summa bundet eget kapital	1 333 275	1 329 175
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 424 466	1 157 165
Årets resultat	-346 920	271 401
Summa fritt eget kapital	1 077 545	1 428 566
Summa eget kapital	2 410 820	2 757 741
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	980 408
Summa långfristiga skulder		980 408
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 000
Leverantörsskulder		112 689
Skatteskulder		3 260
Övriga skulder	Not 16	42 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	126 989
Summa kortfristiga skulder		306 940
Summa eget kapital och skulder	3 698 169	4 027 186

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier	Linjär	Fullt avskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	858 531	858 528
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 729	-3 728
Hyror, lokaler	99 021	143 250
Hyror, garage	33 120	33 120
Hyror, p-platser	2 400	2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 000	0
Rabatter	0	-9 522
Elavgifter	1 210	721
Summa nettoomsättning	974 553	1 024 769

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	36 000	36 000
Övriga avgifter	0	80
Övriga ersättningar	1 666	2 602
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Erhållna statliga bidrag	0	10 311
Övriga rörelseintäkter	426	0
Försäkringsersättningar	0	97 696
Summa övriga rörelseintäkter	38 092	146 690

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-160 900	-22 094
Reparationer	-415 065	-154 831
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 308	-24 948
Försäkringspremier	-17 712	-15 165
Kabel- och digital-TV	-12 773	-12 605
Återbäring från Riksbyggen	2 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 256	0
Obligatoriska besiktningar	-12 500	0
Snö- och halkbekämpning	-50 499	-23 447
Förbrukningsinventarier	-6 211	-910
Vatten	-91 295	-49 462
Fastighetsel	-52 226	-48 979
Uppvärmning	-202 958	-191 206
Sophantering och återvinning	-27 033	-25 568
Förvaltningsarvode drift	0	-764
Summa driftskostnader	-1 073 535	-569 979

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-141 287	-139 814
IT-kostnader	-29 057	-23 746
Arvode, yrkesrevisor	-7 435	-7 257
Övriga förvaltningskostnader	-7 328	-7 112
Kreditupplysningar	-456	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 666	-2 602
Kontorsmateriel	0	-889
Telefon och porto	-5 947	-3 008
Medlems- och föreningsavgifter	-504	-1 008
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-195 231	-186 985

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga personalkostnader	-250	-2 090
Summa personalkostnader	-250	-2 090

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-4 739	-4 739
Avskrivningar tillkommande utgifter	-117 556	-116 273
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-122 295	-121 012



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 586 256	1 586 256
Mark	51 600	51 600
Tillkommande utgifter	4 232 093	4 232 093
Markanläggning	71 088	71 088
	5 941 037	5 941 037
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	100 000	
	100 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 041 037	5 941 037
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 586 256	-1 586 256
Tillkommande utgifter	-1 927 743	-1 811 469
Markanläggningar	-52 131	-47 392
	-3 566 129	-3 445 117
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-117 556	-116 273
Årets avskrivning markanläggningar	-4 739	-4 739
	-122 295	-121 012
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 688 425	-3 566 129
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 352 612	2 374 908
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	51 600	51 600
Tillkommande utgifter	2 286 795	2 304 351
Markanläggningar	14 218	18 957
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 035 000	10 035 000
Lokaler	781 000	781 000
Totalt taxeringsvärde	10 816 000	10 816 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 410 000</i>	<i>8 410 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 406 000</i>	<i>2 406 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	37 146	37 146
Installationer	110 287	110 287
	147 433	147 433
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	147 433	147 433
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-37 146	-37 146
Installationer	-110 287	-110 287
	-147 433	-147 433
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-37 146	-37 146
Installationer	-110 287	-110 287
	-147 433	-147 433
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	0	0
Laddstolpar	13 330	0
Vid årets slut	13 330	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	521 000	521 000
Summa andra långfristiga fordringar	521 000	521 000

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	13 061	10 565
Summa övriga fordringar	13 061	10 565

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 748	17 712
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 186	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 287	3 193
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 123	948
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 344	21 852

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	200 780	200 780
Transaktionskonto	537 220	898 081
Summa kassa och bank	738 000	1 098 861

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	1 002 408	1 024 408
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 000	-1 024 408
Långfristig skuld vid årets slut	980 408	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,80%	2022-02-27	508 408,00	0,00	10 000,00	498 408,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2022-02-27	516 000,00	0,00	12 000,00	504 000,00
Summa			1 024 408,00	0,00	22 000,00	1 002 408,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 22 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 88 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 914 408 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	42 003	41 274
Summa övriga skulder	42 003	41 274

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 453	1 690
Upplupna driftskostnader	6 155	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 433	6 983
Upplupna elkostnader	5 454	4 853
Upplupna värmekostnader	27 034	21 281
Upplupna kostnader för renhållning	1 020	22 763
Upplupna revisionsarvoden	7 395	7 210
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 251
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	64 044	83 656
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 989	171 687

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 702 200	2 702 200

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 22-03-21
Ort och datum

Stig Larsson
Stig Larsson

Agné Wallström
Agné Wallström

Kjell Vikberg
Kjell Vikberg

Gerd Wallström
Gerd Wallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-09-11

KPMG AB

Mimmi Lundkvist
Mimmi Lundkvist
Auktoriserad revisor

Göran Hedsberg
Göran Hedsberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Skellefteåhus nr 13, org. nr 794700-2114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skellefteåhus nr 13 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 utfört 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 Skellefteåhus nr 13 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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.

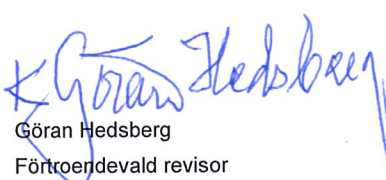
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Skellefteå den 2022-04-11

KPMG AB



Mimmi Lundkvist
Auktoriserad revisor



Göran Hedsberg
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 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.

Arsavgift

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 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skellefteåhus 13 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

