

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Skellefteåhus 13
Org nr: 794700-2114





**Styrelsen i
RIKSBYGGENS BRF Skellefteåhus nr 13
KALLAR TILL**

**ORDINARIE
FÖRENINGSSTÄMMA**



Tid: onsdag 15 maj 2024, kl 18.00

Plats: Föreningslokalen Skellefteåhus nr 3

Ärenden enl. § 59 i föreningens stadgar

Av styrelsen hänskjutna frågor:

Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet).

Vid extra föreningsstämma 19/2 2024 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar enligt förslaget. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst $\frac{3}{4}$ -delar vid övergång till andelstal av de röstande röstar för att anta nya stadgarna. Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat material.

**Föreningen bjuder på smörgåstårta!
Välkomna!**

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2024-05-15

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоорdförande 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: Stadgebyte (2:a beslutet)
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): Inga
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 13 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, 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 har under året förändrats från 272% till 204%.

I resultatet ingår avskrivningar med 246 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 58 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uranus 6 i Skellefteå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 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
1 rum och kök	1	30 m ²
2 rum och kök	6	53 m ² , 54 m ² , 55 m ² , 58 m ²
4 rum och kök	9	124 m ²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	12
Antal p-platser	4

Total tomtarea 2 472 m²

Total bostadsarea 1 474 m²



Årets taxeringsvärde	13 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 931 000 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 68 tkr och planerat underhåll för 75 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 137 tkr för de närmaste 5 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 227 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 82 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	74 750



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Larsson	Ordförande	2024
Caroline Zickerman	Ledamot	2024
Agne Wallström	Ledamot	2024
Kjell Vikberg	Ledamot	2025
Marina Barkanowitz	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gerd Wallström	Suppleant	2024
Jens Sundbom	Suppleant	2024
Christina Lundmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Göran Hedsberg	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Robert Ljungblad		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Göran Hedsberg		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 767 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 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var 15 av 16 bostadsrätter placerade. En hyrs ut av föreningen.



Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 063	928	975	1 025	1 056
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	-844	-347	271	240
Soliditet %	53	42	65	68	61
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	96	88	76	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	670	604	583	583	582
Energikostnad kr/kvm	200	188	226	189	217
Sparande kr/kvm	87	136	-41	270	255
Skuldsättning kr/kvm	2 917	4 219	653	667	846
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 917	4 219	653	667	846
Räntekänslighet %	4,4	7,0	1,1	1,1	1,5

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på högre räntekostnad och kostnad för snöröjning. Föreningen har ett sparandenyckeltal på 87kr/kvm och underhållsplanen rekommenderar ett sparande på 93kr/kvm de kommande 10 åren. Föreningen ligger därav inte riktigt i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande men har budgeterat framåt för att klara finansiera sitt sparande.

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	230 251	4 002 349	0	395 470	1 807 750	-844 069
Disposition enl. årsstämmobeslut					-844 069	844 069
Reservering underhållsfond				82 000	-82 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-74 750	74 750	
Årets resultat						-187 787
Vid årets slut	230 251	4 002 349	0	402 720	956 431	-187 787

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	963 681
Årets resultat	-187 787
Årets fondreservering enligt stadgarna	-82 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	74 750
Summa	768 644

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **768 644**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 063 341	928 156
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 772	39 657
Summa rörelseintäkter		1 123 113	967 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-626 679	-1 372 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 882	-178 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-246 148	-172 374
Summa rörelsekostnader		-1 091 709	-1 723 236
Rörelseresultat		31 404	-755 423
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 420	50 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 731	11 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 343	-149 997
Summa finansiella poster		-219 191	-88 646
Resultat efter finansiella poster		-187 787	-844 069
Årets resultat		-187 787	-844 069



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 024 560	9 270 708
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 024 560	9 270 708
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		521 000	521 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		521 000	521 000
Summa anläggningstillgångar		9 545 560	9 791 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 514
Övriga fordringar		13 274	12 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 831	199 858
Summa kortfristiga fordringar		45 105	217 405
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	594 412	3 353 413
Summa kassa och bank		594 412	3 353 413
Summa omsättningstillgångar		639 517	3 570 818
Summa tillgångar		10 185 077	13 362 526



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 232 600	4 232 600
Fond för yttre underhåll	402 720	395 470
Summa bundet eget kapital	4 635 320	4 628 070
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	956 431	1 807 750
Årets resultat	-187 787	-844 069
Summa fritt eget kapital	768 644	963 681
Summa eget kapital	5 403 964	5 591 751
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	0
Summa långfristiga skulder	0	6 458 408
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 480 000
Leverantörsskulder	42 253	62 853
Skatteskulder	267	1 281
Övriga skulder	38 472	43 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 121	1 182 502
Summa kortfristiga skulder	4 781 113	1 312 367
Summa eget kapital och skulder	10 185 077	13 362 526



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-187 787	-844 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	246 148	172 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	58 360	-671 695
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	172 300	-144 179
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-989 253	1 005 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-758 593	189 552
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-7 077 139
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 077 139
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 000 408	5 478 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	4 025 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 408	9 503 000
Årets kassaflöde	-2 759 001	2 615 413
Likvidamedel vid årets början	3 353 413	738 000
Likvidamedel vid årets slut	594 412	3 353 413
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	979 604	889 374
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 728	-3 728
Hyror, bostäder	29 004	200
Hyror, garage	50 400	37 440
Hyror, p-platser	7 200	3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-1 000	0
Elavgifter	1 861	1 270
Summa nettoomsättning	1 063 341	928 156

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	47 275	37 000
Övriga ersättningar	12 497	2 657
Summa övriga rörelseintäkter	59 772	39 657

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-74 750	-880 205
Reparationer	-67 921	-49 197
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 424	-26 448
Försäkringspremier	-23 553	-18 844
Kabel- och digital-TV	-14 501	-13 149
Återbäring från Riksbyggen	2 200	2 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 705	-11 209
Serviceavtal	-3 444	-939
Sotning	0	-3 130
Obligatoriska besiktningar	0	-1 526
Bevakningskostnader	1 024	-7 299
Snö- och halkbekämpning	-72 572	-31 375
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 278
Förbrukningsinventarier	-9 312	-6 083
Vatten	-60 478	-49 077
Fastighetsel	-53 077	-65 552
Uppvärmning	-193 090	-174 065
Sophantering och återvinning	-29 014	-25 648
Förvaltningsarvode drift	-1 063	-4 078
Summa driftskostnader	-626 679	-1 372 801



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-149 514	-144 744
Lokalkostnader	-100	-100
IT-kostnader	-19 556	-15 330
Arvode, yrkesrevisorer	-16 885	-8 845
Övriga förvaltningskostnader	-20 328	-2 574
Kreditupplysningar	-1 083	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 088	-3 864
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 821	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-504
Bankkostnader	-1 500	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-218 882	-178 061

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-106 146	-44 227
Avskrivning Markanläggningar	-16 746	-7 741
Avskrivningar tillkommande utgifter	-123 256	-120 406
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-246 148	-172 374



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 379 583	8 379 583
Mark	51 600	51 600
Tillkommande utgifter	4 389 093	4 389 093
Markanläggning	311 231	311 231
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 131 507	13 131 507
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 630 484	-1 586 256
Tillkommande utgifter	-2 165 704	-2 045 298
Markanläggningar	-64 611	-56 870
	-3 860 799	-3 688 425
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-106 146	-44 227
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-123 256	-120 406
Årets avskrivning markanläggningar	-16 746	-7 741
	-246 148	-172 374
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 106 947	-3 860 798
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 024 560	9 270 708
Varav		
Byggnader	6 642 953	6 749 099
Mark	51 600	51 600
Tillkommande utgifter	2 100 134	2 223 389
Markanläggningar	229 873	246 619
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 931 000	13 931 000
Totalt taxeringsvärde	13 931 000	13 931 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 131 000</i>	<i>3 131 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-147 433	-147 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 754	200 882
Transaktionskonto	591 658	3 152 531
Summa kassa och bank	594 412	3 353 413



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 480 000	6 480 408
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 000	-22 000
Nästa års omförhandling av lån	-4 468 000	
Långfristig skuld vid årets slut	0	6 458 408

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-03-07	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	5,15%	2023-11-27	488 408,00	0,00	488 408,00	0,00
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-02-27	492 000,00	0,00	12 000,00	480 000,00
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-03-13	2 500 000,00	0,00	1 500 000,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-04-11	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
Summa			6 480 408,00	0,00	2 000 408,00	4 480 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 12 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån om totalt 4 480 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
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

Ort och datum

Stig Larsson

Kjell Vikberg

Agne Wallström

Caroline Zickerman

Marina Barkanowitz

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

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 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. 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut 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 be-slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 13Gö 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Örnsköldsvik den

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Göran Hedsberg
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557516033344

Document

Årsredovisning 212013 rättad (36)-sammanfogad
Main document
22 pages
Initiated on 2024-04-24 14:23:14 CEST (+0200) by
Christina Lundmark (CL)
Finalised on 2024-05-02 07:45:23 CEST (+0200)

Initiator

Christina Lundmark (CL)
Riksbyggen
christina.lundmark@riksbyggen.se

Signatories

Stig Larsson (SL) Skellefteåhus 13 stig.larsson@roding.se Signed 2024-04-24 16:22:09 CEST (+0200)	Kjell Wikberg (KW) Skellefteåhus 13 kjell.wikberg@gmail.com Signed 2024-04-24 15:04:30 CEST (+0200)
Agne Wallström (AW) Skellefteåhus 13 agne.wallstrom@gmail.com Signed 2024-04-25 13:59:16 CEST (+0200)	Caroline Zickerman (CZ) Skellefteåhus 13 zickan2002@yahoo.se Signed 2024-04-25 10:40:01 CEST (+0200)
Göran Hedsberg (GH) Skellefteåhus 13 k.goran@uranus.nu Signed 2024-04-26 09:44:42 CEST (+0200)	Frida Kolbäck (FK) KPMG AB frida.kolback@kpmg.se Signed 2024-05-02 07:45:23 CEST (+0200)
Marina Barkanowitz (MB) Riksbyggen marina.barkanowitz@riksbyggen.se Signed 2024-04-24 14:24:41 CEST (+0200)	



Verification

Transaction 09222115557516033344

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 20,6 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

