Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Skellefteåhus 10
Org nr: 794700-1983



Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Styrelsen i
RIKSBYGGENS BRF Skellefteåhus nr 10
KALLAR TILL

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA



<u>Tid:</u> Tisdag 21 maj 2024, kl 18.00

<u>Plats</u>: Samlingssalen, Seminariegatan 3, hiss finns

Ärenden enl. § 59 i föreningens stadgar.

Information angående sophantering.

Föreningen bjuder på fika!

Välkomna!

Riksbyggen

Dagordning

Skellefteå 2024-04-26

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2024-05-21

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämmoordförande 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: Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): Inga
21. Stämmans avslutande

Riksbyggen ekonomisk förening
www.riksbyggen.se

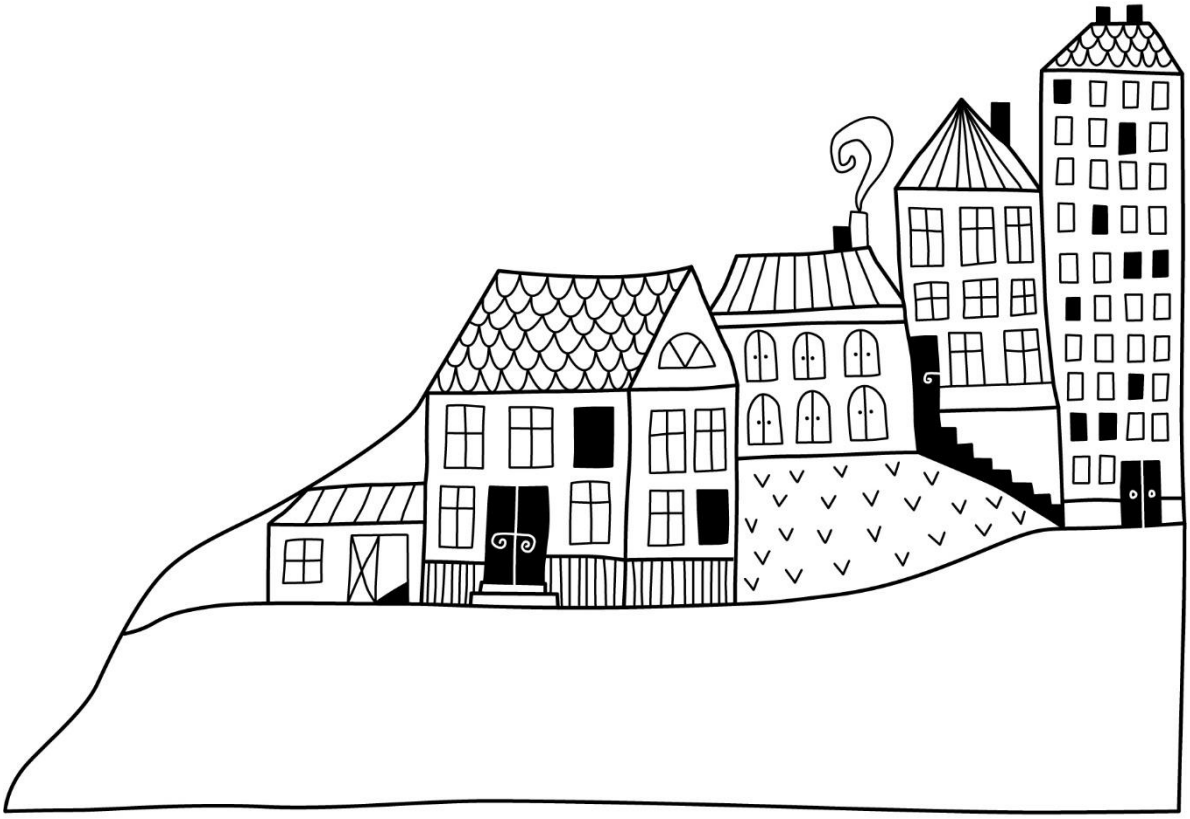
Post: Kanalgatan 59, 931 29 Skellefteå
Besök: Kanalgatan 59
Växel: 0771-860 860

Org nr: 702001-7781
Styrelsens säte: Stockholm

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 10 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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet har under året förändrats från 816% till 674%.

I resultatet ingår avskrivningar med 36 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 180 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skandia 15 i Skellefteå. På fastigheten finns 2 byggnader med 24 lägenheter uppförda varav 18 hushåll. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Lasarettsvägen 21 och Vretgatan 24 i Skellefteå kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
3 rum och kök	9	
4 rum och kök	3	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	4	
Antal p-platser	10	

Total tomtarea	1 382 m²
Total bostadsarea	1 212 m²
Total lokalarea	61 m²

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Årets taxeringsvärde	14 179 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 179 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,12 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen 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 22 tkr varav 13 tkr är asfaltering del av parkeringsyta och planerat underhåll för 23 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.
Föreningens avsättning till periodiskt underhåll följer upprättad underhållsplan. Nuvarande underhållsplan upprättades 2019 och revideras årligen av styrelsen. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 150 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, OVK	22 500

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Karlsson	Ordförande	2025
Sture Larsson	Ledamot	2025
Annika Rost	Ledamot	2024
Gerry Lind	Ledamot	2024
Christina Lundmark	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Maaherra	Suppleant	2024
Monica Larsson	Suppleant	2024
Ann Steinwall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Glenn Wikberg	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Hagström	2024
Ulla Karlsson	2024

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året färdigställt investering i laddstolpar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 3% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 458 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som hyrs ut som lokal).

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	780	787	767	765	746
Resultat efter finansiella poster, tkr	145	209	195	204	−224
Soliditet %	74	73	69	66	44
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	87	88	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	549	543	532	530	520
Energikostnad kr/kvm	222	204	201	195	201
Sparande kr/kvm	159	185	212	176	46
Skuldsättning kr/kvm	322	338	353	369	385
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	322	338	353	369	385
Räntekänslighet %	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7

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.

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

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	102 202	0	0	728 484	508 712	208 777
Disposition enl. årsstämmobeslut					208 777	−208 777
Reservering underhållsfond				150 000	−150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−22 500	22 500	
Årets resultat						144 515
Vid årets slut	**102 202**	**0**	**0**	**855 984**	**589 989**	**144 515**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	717 489
Årets resultat	144 515
Årets fondreservering enligt stadgarna	−150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 500
Summa	**734 504**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**734 504**

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

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	799 764	787 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 803	4 619
Summa rörelseintäkter		**809 567**	**791 935**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−444 500	−396 744
Övriga externa kostnader	Not 5	−176 636	−163 567
Personalkostnader	Not 6	−31 603	−41 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−35 565	−26 951
Summa rörelsekostnader		**−688 304**	**−628 424**
Rörelseresultat		**121 263**	**163 511**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 630	46 224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 138	4 795
Räntekostnader och liknande resultatposter		−5 517	−5 753
Summa finansiella poster		**23 252**	**45 266**
Resultat efter finansiella poster		**144 515**	**208 777**
Årets resultat		**144 515**	**208 777**

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	403 881	171 977
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	107 111	116 170
Summa materiella anläggningstillgångar		**510 991**	**288 147**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		481 500	481 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**481 500**	**481 500**
Summa anläggningstillgångar		**992 491**	**769 647**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		56 084	51 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178 095	59 877
Summa kortfristiga fordringar		**234 179**	**111 729**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 045 978	1 242 689
Summa kassa och bank		**1 045 978**	**1 242 689**
Summa omsättningstillgångar		**1 280 157**	**1 354 418**
Summa tillgångar		**2 272 649**	**2 124 065**

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 202	102 202
Fond för yttre underhåll		855 984	728 484
Summa bundet eget kapital		**958 186**	**830 686**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		589 989	508 712
Årets resultat		144 515	208 777
Summa fritt eget kapital		**734 504**	**717 489**
Summa eget kapital		**1 692 690**	**1 548 175**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	410 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**410 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	410 000	20 000
Leverantörsskulder		43 574	26 774
Övriga skulder		2 547	2 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123 837	116 260
Summa kortfristiga skulder		**579 958**	**165 890**
Summa eget kapital och skulder		**2 272 649**	**2 124 065**

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	144 515	208 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	35 565	26 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**180 080**	**235 728**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	−122 449	34 552
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	24 068	6 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**81 698**	**276 801**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	−258 409	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**−258 409**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	−20 000	−20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−20 000**	**−20 000**
Årets kassaflöde	**−196 711**	**256 801**
Likvidamedel vid årets början	**1 242 689**	**985 888**
Likvidamedel vid årets slut	**1 045 978**	**1 242 689**
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	**0**	**0**

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

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	Avskriven
Standardförbättringar	Linjär	10-30 år
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

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	555 602	551 555
Hyror, lokaler	56 972	55 852
Hyror, garage	18 120	17 319
Hyror, p-platser	27 120	24 970
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−1 850	−1 850
Bränsleavgifter, bostäder	83 628	83 016
Elavgifter	60 172	56 454
Summa nettoomsättning	**799 764**	**787 316**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	9 803	4 107
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	512
Summa övriga rörelseintäkter	**9 803**	**4 619**

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	−22 500	0
Reparationer	−21 708	−29 410
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−31 473	−30 742
Försäkringspremier	−19 829	−17 661
Kabel- och digital-TV	−19 334	−17 533
Återbäring från Riksbyggen	1 400	2 300
Serviceavtal	−2 505	0
Bevakningskostnader	0	−1 126
Snö- och halkbekämpning	−23 273	−18 340
Förbrukningsinventarier	−300	−984
Fordons- och maskinkostnader	0	−295
Vatten	−67 814	−65 816
Fastighetsel	−60 711	−47 991
Uppvärmning	−153 654	−146 440
Sophantering och återvinning	−22 799	−22 705
Summa driftskostnader	**−444 500**	**−396 744**

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−145 200	−140 689
Arvode, yrkesrevisorer	−13 163	−9 174
Övriga förvaltningskostnader	−10 057	−6 491
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 200	−4 106
Medlems- och föreningsavgifter	−2 016	−1 008
Bankkostnader	−2 000	−2 100
Summa övriga externa kostnader	**−176 636**	**−163 567**

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	−3 584	0
Styrelsearvoden	−19 500	−19 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−4 000	−16 400
Sociala kostnader	−4 519	−5 262
Summa personalkostnader	**−31 603**	**−41 162**

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Markanläggningar	−8 614	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	−17 892	−17 892
Avskrivning Installationer	−9 059	−9 059
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−35 565**	**−26 951**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 202	4 744
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7	0
Övriga ränteintäkter	929	51
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**19 138**	**4 795**

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 093 710	1 093 710
Mark	42 000	42 000
Tillkommande utgifter	1 418 071	1 418 071
Anslutningsavgifter	116 813	116 813
Markanläggning	276 953	276 953
	2 947 547	**2 947 547**
Årets anskaffningar		
Markanläggning	258 409	
	258 409	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**3 205 956**	**2 947 547**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 093 710	−1 093 710
Anslutningsavgifter	−116 813	−116 813
Tillkommande utgifter	−1 288 094	−1 270 202
Markanläggningar	−276 953	−276 953
	−2 775 570	**−2 757 679**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−17 892	−17 892
Årets avskrivning markanläggningar	−8 614	
	−26 506	**−17 892**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 802 076**	**−2 775 570**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**403 881**	**171 977**
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	42 000	42 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	112 085	129 977
Markanläggningar	249 795	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 733 000	13 733 000
Lokaler	446 000	446 000
Totalt taxeringsvärde	**14 179 000**	**14 179 000**
varav byggnader	*10 697 000*	*10 697 000*
varav mark	*3 482 000*	*3 482 000*

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	28 475	28 475
Installationer	135 881	135 881
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**164 356**	**164 356**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−28 475	−28 475
Installationer	−19 711	−10 652
	−48 186	**−39 127**
Årets avskrivningar		
Installationer	−9 059	−9 059
	−9 059	**−9 059**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−28 475	−28 475
Installationer	-28 770	−19 711
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−57 245**	**−48 186**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**107 111**	**116 170**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	107 111	116 170

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	153 361	900 595
Transaktionskonto	892 617	342 094
Summa kassa och bank	**1 045 978**	**1 242 689**

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	410 000	430 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−20 000	−20 000
Nästa års omföhandling av lån	-390 000	
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**410 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-06-01	430 000,00	0,00	20 000,00	410 000,00
Summa			**430 000,00**	**0,00**	**20 000,00**	**410 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 20 000 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 ett lån om totalt 410 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har för avsikt att amortera hela lånet på villkors-ändringsdagen.

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 226 200	1 226 200

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.

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____
Ulf Karlsson

_____
Annika Rost

_____
Gerry Lind

_____
Sture Larsson

_____
Christina Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

_____
Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

_____
Glenn Wikberg
Förtroendevald revisor

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skellefteåhus nr 10, org. nr 794700-1983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skellefteåhus nr 10 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 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 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. 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.

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

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 Brf Skellefteåhus nr 10 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 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

Glenn Wikberg
Förtroendevald revisor

Transaction 09222115557516725295 Signed CL, UK, GL, AR, SL, GW, FK

Verification

Transaction 09222115557516725295

Document

Årsredovisning rättad 212010-sammanfogad (1)
Main document
23 pages
Initiated on 2024-05-03 13:08:08 CEST (+0200) by Christina Lundmark (CL)
Finalised on 2024-05-08 07:49:49 CEST (+0200)

Signatories

Christina Lundmark (CL) Riksbyggen *christina.lundmark@riksbyggen.se* *Signed 2024-05-03 13:08:08 CEST (+0200)*	**Ulf Karlsson (UK)** Skellefteåhus nr 10 *ulf.karlsson@teracom.se* *Signed 2024-05-06 10:47:57 CEST (+0200)*
Gerry Lindh (GL) Skellefteåhus nr 10 *gerrylindh@hotmail.se* *Signed 2024-05-03 13:52:43 CEST (+0200)*	**Annika Rost (AR)** Skellefteåhus nr 10 *annikarost@hotmail.com* *Signed 2024-05-04 11:09:56 CEST (+0200)*
Sture Larsson (SL) Skellefteåhus nr 10 *sture.larsson52@gmail.com* *Signed 2024-05-04 10:45:41 CEST (+0200)*	**Glenn Wikberg (GW)** Skellefteåhus nr 10 *glenn.wikberg@outlook.com* *Signed 2024-05-06 17:38:59 CEST (+0200)*
Frida Kolbäck (FK) KPMG AB *frida.kolback@kpmg.se* *Signed 2024-05-08 07:49:49 CEST (+0200)*	

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 skuldtyngd 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 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 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skellefteåhus 10 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

Riksbyggen
Rum för hela livet