

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RBF Piteåhus nr 5
Org nr: 798800-0639



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Piteåhus nr 5 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Piteå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-19

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 395% till 406%.

I resultatet ingår avskrivningar med 678 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 803 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Entreprenören 1 i Piteå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 41 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Prästgårdsgatan 77 och Kolmilavägen 14 i Piteå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	24
3 rum och kök	11
Totalt	41

Tomtarea	3 942 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 432 m ²
Lokaler bostadsrätt	68 m ²
Årets taxeringsvärde	22 069 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 808 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 42 tkr och planerat underhåll för 25 tkr. Föreningen har under föregående och nuvarande räkenskapsår genomfört ett takbyte.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2025.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	13 597
Installationer	11 495

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Inger Högfjäll	Ordförande	2026
Andreas Viklund	Sekreterare	2026
Johan Fjällström	Vice ordförande	2027
Fanny Sandberg	Ledamot	2027
Johnny Lidman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Åström	Suppleant	2027
Elisabet Brännare	Suppleant	2027
Emil Stenlund	Suppleant	2026
Leo Pettersson	Suppleant	2026
Sara Eriksson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ready AB	Auktoriserad revisor	2026
Stig Josbrant	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernt Vesterlund	2026
Mikael Enberg	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört ett takbyte. Utöver detta har inga väsentliga 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 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Årsavgiften justerades senast 2025-01-01 då den höjdes med 13%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för räkenskapsår 2024 uppgick i genomsnitt till 835 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 791	2 586	2 450	2 319	2 309
Resultat efter finansiella poster	125	146	-1 950	362	284
Soliditet %	15	17	17	26	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 070	1 015	966	917	910
Energikostnad kr/kvm	195	209	182	167	166
Sparande kr/kvm	331	300	308	329	299
Skuldsättning kr/kvm	7 295	5 623	5 783	5 541	5 694
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 295	5 780	5 945	5 696	5 854
Räntekänslighet %	6,8	5,7	6,2	6,2	6,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	151 287	2 250 334	40 484	4 929 782	-4 295 612	145 948
Disposition enl. årsstämmobeslut					145 948	-145 948
Reservering underhållsfond				143 000	-143 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-25 092	25 092	
Årets resultat						125 449
Vid årets slut	151 287	2 250 334	40 484	5 047 690	-4 267 572	125 449

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 149 664
Årets resultat	125 449
Årets fondreservering enligt stadgarna	-143 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 092
Summa	-4 142 123

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 142 123

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 791 353	2 586 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	300
Summa		2 792 193	2 586 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-976 902	-1 316 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-554 232	-325 515
Personalkostnader	Not 6	17 261	-33 941
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-677 848	-601 574
Summa rörelsekostnader		-2 191 721	-2 277 161
Rörelseresultat		600 472	309 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 324	50 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-489 347	-213 756
Summa finansiella poster		-475 022	-163 491
Resultat efter finansiella poster		125 449	145 948
Årets resultat		125 449	145 948



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 174 725	16 876 074
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	164 201	188 701
Summa materiella anläggningstillgångar		19 338 926	17 064 774
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	61 500	61 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 500	61 500
Summa anläggningstillgångar		19 400 426	17 126 274
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	52	5 516
Övriga fordringar	Not 14	3 598	5 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	82 455	96 140
Summa kortfristiga fordringar		86 105	107 314
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 459 063	2 066 107
Summa kassa och bank		2 459 063	2 066 107
Summa omsättningstillgångar		2 545 169	2 173 420
Summa tillgångar		21 945 594	19 299 694



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 401 621	2 401 621
Reservfond		40 484	40 484
Fond för yttre underhåll		5 047 690	4 929 782
Summa bundet eget kapital		7 489 795	7 371 887
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 267 572	−4 295 612
Årets resultat		125 449	145 948
Summa fritt eget kapital		−4 142 123	−4 149 664
Summa eget kapital		3 347 673	3 222 223
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 654 578	9 582 914
Summa långfristiga skulder		12 654 578	9 582 914
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 583 915	4 477 859
Leverantörsskulder	Not 18	27 648	1 721 494
Skatteskulder	Not 19	2 016	0
Övriga skulder	Not 20	0	9 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	329 764	286 013
Summa kortfristiga skulder		5 943 344	6 494 557
Summa eget kapital och skulder		21 945 594	19 299 694



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	600 472	309 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	677 848	601 574
	1 278 320	911 013
Erhållen ränta	36 151	43 660
Erlagd ränta	-469 252	-209 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	845 218	745 401
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-618	72 769
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 677 364	1 561 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-832 763	2 379 950
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 952 000	-1 906 345
Investeringar i pågående byggnation	0	158 520
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 952 000	-1 747 825
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-474 280	-399 250
Upptagna lån	4 652 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 177 720	-399 250
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	392 957	232 875
Likvida medel vid årets början	2 066 107	1 833 231
Likvida medel vid årets slut	2 459 063	2 066 107



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad, elinstallation	Komponent	25
Byggnad, entrépartier	Komponent	20-30
Byggnad, fasad	Komponent	30
Byggnad, inre ytskikt	Komponent	31
Byggnad, stomme	Komponent	96
Byggnad, tak	Komponent	50
Byggnad, tvättstugeutrustning	Komponent	16
Byggnad, vatten och avlopp	Komponent	40
Byggnad, vatten och avlopp relining	Komponent	30
Installationer	Linjär	9-16 år
Inventarier	Linjär	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 031 424	1 819 110
Hyrer, lokaler	4 200	4 000
Hyrer, garage	46 560	46 560
Hyrer, p-platser	59 284	56 419
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 961	-12 913
Bränsleavgifter, bostäder	226 152	226 152
Elavgifter	6 556	11 054
Kabel-tv-avgifter	147 600	147 600
Balkonginglasning	270 600	270 600
Övriga ersättningar	15 739	18 020
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Summa nettoomsättning	2 791 353	2 586 300

**Redovisningen av obligatoriska avgifter har ändrats. Dessa intäkter inkluderas nu i nettoomsättningen vilket påverkar jämförbarheten med tidigare år.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	840	300
Summa övriga rörelseintäkter	840	300

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-25 092	-2 293
Reparationer	-41 572	-115 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 642	-63 432
Försäkringspremier	-52 209	-45 827
Kabel- och digital-TV	-145 327	-149 235
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Serviceavtal	-7 248	-12 975
Obligatoriska besiktningar	-33 108	-9 790
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-30 024
Snö- och halkbekämpning	-50 324	-76 871
Förbrukningsinventarier	-916	0
Vatten	-119 613	-151 658
Fastighetsel	-58 897	-62 993
Uppvärmning	-310 003	-307 192
Sophantering och återvinning	-54 733	-64 324
Förvaltningsarvode drift	-11 821	-224 119
Summa driftskostnader	-976 902	-1 316 132

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-469 205	-227 114
Lokalkostnader	-2 000	0
IT-kostnader	-5 498	-3 535
Arvode, yrkesrevisor	-31 000	-22 870
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-2 178	-33 484
Kreditupplysningar	-952	-2 223
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 429	-11 124
Kontorsmateriel	0	-3 825
Telefon och porto	-5 235	-5 235
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 100
Konsultarvoden	0	-4 700
Bankkostnader	-5 363	-3 748
Övriga externa kostnader	-20 315	-2 525
Summa övriga externa kostnader	-554 232	-325 515

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	17 930	-11 430
Sammanträdesarvoden	-4 600	-13 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-400	-3 100
Sociala kostnader	4 331	-5 711
Summa personalkostnader*	17 261	-33 941

*Positivt belopp för personalkostnader i år pga. för hög reservering tidigare år

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-653 348	-577 074
Avskrivning Installationer	-24 500	-24 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-677 848	-601 574

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	345
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 893	49 498
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	297	191
Övriga ränteintäkter	134	231
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 324	50 265

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-431 452	-213 756
Övriga finansiella kostnader	-57 895	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-489 347	-213 756



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 715 391	24 809 046
Mark	180 000	180 000
	26 895 391	24 989 046
Årets anskaffningar		
Byggnad, tvättstuga	0	52 525
Byggnad garageportar	0	153 820
Byggnad, tak	2 952 000	1 700 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 847 391	26 895 391
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 019 317	-9 442 243
	-10 019 317	-9 442 243
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-653 348	-566 365
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 672 666	-10 019 317
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 174 725	16 876 073
Varav		
Byggnader	18 994 725	16 696 073
Mark	180 000	180 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 864 000	20 664 000
Lokaler	205 000	144 000
Totalt taxeringsvärde	22 069 000	20 808 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 205 000</i>	<i>15 944 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 864 000</i>	<i>4 864 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	124 564	124 564
Installationer	397 131	397 131
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	521 695	521 695
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-124 564	-124 564
Installationer	-208 431	-183 931
	-332 995	-308 495
Årets avskrivningar		
Installationer	-24 500	-24 500
	-24 500	-24 500
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-124 564	-124 564
Maskiner	-232 931	-208 430
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-357 495	-332 995
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 201	188 701
Varav		
Installationer	164 201	188 701

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	61 500	61 500
Summa andra långfristiga fordringar	61 500	61 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	52	5 516
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	52	5 516

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	0	2 194
Skattekonto	3 598	3 464
Summa övriga fordringar	3 598	5 658



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 756	33 582
Förutbetalda försäkringspremier	18 047	16 114
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 600	38 102
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 616	7 469
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	436	873
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 455	96 140

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 942 220	1 491 353
Transaktionskonto	516 843	574 754
Summa kassa och bank	2 459 063	2 066 107

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	18 238 493	14 060 773
Kortfristig del av långfristig skuld	-5 583 915	-4 477 859
Långfristig skuld vid årets slut	12 654 578	9 582 914

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,91%	2025-03-30	3 552 500,00	-3 503 500,00	49 000,00	0,00
SWEDBANK	0,93%	2025-10-24	4 528 375,00	0,00	161 500,00	4 366 875,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-01-30	970 000,00	0,00	20 000,00	950 000,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2027-01-30	3 655 000,00	0,00	86 000,00	3 569 000,00
SWEDBANK	3,17%	2027-12-22	0,00	3 503 500,00	49 000,00	3 454 500,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2028-12-01	637 609,00	4 500,00	18 000,00	624 109,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2029-03-01	707 539,00	5 250,00	21 000,00	691 789,00
STADSHYPOTEK	3,24%	2029-09-30	0,00	4 652 000,00	69 780,00	4 582 220,00
Summa			14 051 023,00	4 661 750,00	474 280,00	18 238 493,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 267 040 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 950 000 kr samt Stadshypotek lån om 4 366 875 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	21 738	1 721 494
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 910	0
Summa leverantörsskulder	27 648	1 721 494

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	2 016	0
Summa skatteskulder	2 016	0

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	238
Skuld för moms	0	1 168
Skuld sociala avgifter och skatter	0	856
Avräkning lön	0	6 930
Summa övriga skulder	0	9 191

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	3 500	6 975
Upplupna räntekostnader	38 845	18 750
Upplupna elkostnader	4 742	4 758
Upplupna värmekostnader	14 265	13 979
Upplupna kostnader för renhållning	4 075	0
Upplupna revisionsarvoden	26 500	22 000
Upplupna styrelsearvoden	16 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 837	197 550
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 764	286 013

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	19 022 000	19 022 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-24

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Britt Inger Högfjäll,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Andreas Viklund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Fjällström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Åström (Suppleant),

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johnny Lidman,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ready AB

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Stig Josbrant
Förtroendevald revisor



RBF Piteåhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Piteåhus nr 5 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus nr 5, org.nr 798800-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus nr 5 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023-09-01—2024-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 februari 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus nr 5 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

Piteå den

Ready AB

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Stig Josbrant
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557564218968

Document

Årsredovisning 2024-2025

Main document

24 pages

Initiated on 2025-12-05 13:08:55 CET (+0100) by Ida

Lundholm (IL)

Finalised on 2025-12-09 20:30:46 CET (+0100)

Initiator

Ida Lundholm (IL)

Riksbyggen

ida.lundholm@riksbyggen.se

Signatories

Britt-Inger Högfjäll (BH)

hogfjallbrittinger@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Britt Inger Högfjäll"

Signed 2025-12-05 13:19:11 CET (+0100)

Andreas Viklund (AV)

andreas.wiklund92@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS VIKLUND"

Signed 2025-12-05 14:06:35 CET (+0100)

Daniel Åström (DÅ)

daniel@astroms.nu



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL ÅSTRÖM"

Signed 2025-12-08 00:40:46 CET (+0100)

Johan Fjällström (JF)

fjelle71@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS JOHAN FJÄLLSTRÖM"

Signed 2025-12-05 13:12:52 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557564218968

Johnny Lidman (JL)
johnny.lidman@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "JOHNNY LIDMAN"
Signed 2025-12-05 13:15:34 CET (+0100)

Stig Josbrant (SJ)
stig@tandteamet.se



The name returned by Swedish BankID was "STIG GÖRAN VALDEMAR JOSBRANT"
Signed 2025-12-09 20:19:04 CET (+0100)

Hans Öystilä (HÖ)
hans@readyab.se



The name returned by Swedish BankID was "Hans Göran Öystilä"
Signed 2025-12-09 20:30:46 CET (+0100)

This verification was issued 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>

