

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Piteåhus nr 11
Org nr: 716415-8755

2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Piteåhus nr 11 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-03-09.

Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående främst på grund av lägre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 429% till 551%.

I resultatet ingår avskrivningar med 545 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 429 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stjärnan 10 i Piteå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 75 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990-91. Fastigheternas adress är Prästgårdsgatan 13 A-C, Persgatan 9 A och 11 A-B samt Storgatan 32 A-D i Piteå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Piteå kommun. Avtalet galler oförändrat i 10 år till och med 2029-08-31

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	27
3 rum och kök	38
4 rum och kök	4



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	64

Total tomtarea 4 795 m²

Total bostadsarea 5 454 m²

Total lokalarea 983 m²

Årets taxeringsvärde 64 481 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 255 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 132 tkr och planerat underhåll för 69 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 217 tkr

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	35 991
Installationer	33 261

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Sundkvist	Ordförande	2026
Christina Simma	Sekreterare	2025
Sven Ström	Vice ordförande	2026
Mats Johansson	Ledamot	2026
Eva Berg	Ledamot	2025
Anna-Lena Isaksson	Ledamot Riksbyggen	Avslutat anställning/uppdrag under året
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bernt Eriksson	Suppleant	2026
Kurt Johansson	Suppleant	2026
Lars Göran Abrahamsson	Suppleant	2025
Marie Asplund	Suppleant	2026
Andreas Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ready AB	Auktoriserad revisor	2025
Ove Marklund	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter

Catrin Boström

Valberedning

Lena Andersson

Eva Ekström

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 773 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 637	4 600	4 507	4 425	4 439
Resultat efter finansiella poster*	884	605	-790	-825	979
Soliditet %*	61	60	59	59	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	832	825	808	795	797
Energikostnad kr/kvm*	172	180	154	137	132
Sparande kr/kvm*	233	204	209	274	283
Ränta kr/kvm	79	89	79	26	23
Skuldsättning kr/kvm*	2 327	2 372	2 418	2 463	2 501
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 746	2 800	2 853	2 906	2 952
Räntekänslighet %*	3,3	3,4	3,5	3,7	3,7

* obligatoriska nyckeltal

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) 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 402 002	9 620 835	5 883 422	605 075
Disposition enl. årsstämmobeslut			605 075	−605 075
Reservering underhållsfond		1 217 000	−1 217 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−69 251	69 251	
Årets resultat				884 113
Vid årets slut	7 402 002	10 768 584	5 340 748	884 113

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 488 498
Årets resultat	884 113
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 217 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 251
Summa	6 224 862

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	6 224 862
--	------------------

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	4 858 928	4 820 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 958	18 671
Summa rörelseintäkter		4 881 886	4 839 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 462 553	-2 658 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-492 261	-444 109
Personalkostnader	Not 6	-91 746	-86 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-544 557	-541 619
Summa rörelsekostnader		-3 591 117	-3 730 374
Rörelseresultat		1 290 769	1 109 198
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 344	6 118
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	99 156	65 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-511 157	-575 991
Summa finansiella poster		-406 656	-504 123
Resultat efter finansiella poster		884 113	605 075
Årets resultat		884 113	605 075



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 399 487	34 920 611
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	318 840	283 523
Summa materiella anläggningstillgångar		34 718 327	35 204 134
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	83 011	97 138
Summa finansiella anläggningstillgångar		83 011	97 138
Summa anläggningstillgångar		34 801 338	35 301 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		347	347
Övriga fordringar		2 728	2 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 606	105 807
Summa kortfristiga fordringar		107 681	108 756
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 128 008	4 054 331
Summa kassa och bank		5 128 008	4 054 331
Summa omsättningstillgångar		5 235 689	4 163 087
Summa tillgångar		40 037 027	39 464 359



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 402 002	7 402 002
Fond för yttre underhåll	10 768 583	9 620 835
Summa bundet eget kapital	18 170 585	17 022 837
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 340 749	5 883 422
Årets resultat	884 113	605 075
Summa fritt eget kapital	6 224 862	6 488 498
Summa eget kapital	24 395 447	23 511 334
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 391 750
Summa långfristiga skulder	10 391 750	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 590 000
Leverantörsskulder	51 467	82 695
Skatteskulder	14 359	5 049
Övriga skulder	22 237	22 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	571 767	571 309
Summa kortfristiga skulder	5 249 830	15 953 024
Summa eget kapital och skulder	40 037 027	39 464 359



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 290 769	1 109 198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	544 557	541 619
	1 835 325	1 650 817
Erhållen ränta	104 500	71 869
Erlagd ränta	-539 562	-567 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 400 264	1 154 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 075	-5 727
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	6 961	34 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 408 300	1 184 132
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	14 127	13 353
Investeringar i inventarier	-58 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 623	13 353
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-290 000	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 000	-290 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 073 677	907 485
Likvida medel vid årets början	4 054 331	3 146 846
Likvida medel vid årets slut	5 128 008	4 054 331
Kassa och Bank BR	5 128 008	4 054 331

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier och Installationer	Linjär	5-20

Mark 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	4 217 988	4 183 648
Hyror, lokaler	38 496	38 496
Hyror, garage	300 500	297 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-21 375	-16 500
Elavgifter	101 919	96 107
Kabel-tv-avgifter	221 400	221 400
Summa nettoomsättning	4 858 928	4 820 901

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga ersättningar	11 340	5 732
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-3
Övriga rörelseintäkter	11 613	12 942
Summa övriga rörelseintäkter	22 958	18 671

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-69 251	-168 816
Reparationer	-131 854	-98 694
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-150 110	-140 800
Tomträttsavgäld	-221 688	-221 688
Försäkringspremier	-79 477	-81 554
Kabel- och digital-TV	-234 842	-232 445
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 702	0
Serviceavtal	-8 117	-7 252
Obligatoriska besiktningar	-45 103	-76 754
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 487	-7 021
Snö- och halkbekämpning	-38 108	-112 077
Förbrukningsinventarier	-35 535	-54 566
Fordons- och maskinkostnader	-462	0
Vatten	-175 888	-229 101
Fastighetsel	-336 094	-335 160
Uppvärmning	-597 402	-593 409
Sophantering och återvinning	-127 287	-127 818
Förvaltningsarvode drift	-191 447	-171 426
Summa driftskostnader	-2 462 553	-2 658 181



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-380 165	-365 474
Arvode, yrkesrevisorer	-43 250	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-36 042	-34 548
Kreditupplysningar	-594	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 279	-5 730
Representation	-1 493	0
Kontorsmateriel	-11 734	-6 394
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 500
Bankkostnader	-4 048	-4 088
Övriga externa kostnader	-656	-2 375
Summa övriga externa kostnader	-492 261	-444 109

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-77 800	-73 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-10 946	-10 265
Summa personalkostnader	-91 746	-86 465

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-521 123	-521 123
Avskrivning Installationer	-23 433	-20 496
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-544 557	-541 619

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 344	6 118
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 344	6 118

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	99 029	65 382
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	103
Övriga ränteintäkter	126	266
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	99 156	65 751

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-510 530	-575 991
Övriga räntekostnader	-627	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-511 157	-575 991

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	66 964 334	66 964 334
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 964 334	66 964 334

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-32 043 723	-31 522 600
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-521 123	-521 123
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 564 846	-32 043 723
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 399 488	34 920 611
Varav		
Byggnader	34 399 488	34 920 611

Taxeringsvärden

Bostäder	62 400 000	59 400 000
Lokaler	2 081 000	1 855 000
Totalt taxeringsvärde	64 481 000	61 255 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 698 000</i>	<i>49 472 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 783 000</i>	<i>11 783 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	280 914	280 914
Installationer	665 715	665 715
	946 629	946 629
Årets anskaffningar		
Installationer (Laddstolpar)	58 750	0
	58 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 005 379	946 629
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-280 914	-280 914
Installationer	-382 192	-361 696
	-663 106	-642 610
Årets avskrivningar		
Installationer	-23 433	-20 496
	-23 433	-20 496
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-280 914	-280 914
Installationer	-405 625	-382 192
	-686 539	-663 106
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-686 539	-663 106
Restvärde enligt plan vid årets slut	318 840	283 523
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	318 840	283 523

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	83 011	97 138
Summa andra långfristiga fordringar	83 011	97 138

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	1 444	2 474
Bankmedel	3 724 783	2 925 754
Transaktionskonto	1 401 781	1 126 103
Summa kassa och bank	5 128 008	4 054 331

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	14 981 750	15 271 750
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 300 000	-14 981 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	-290 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 391 750	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	2,93%	2025-10-17	4 350 000,00	-4 300 000,00	50 000,00	0,00
NORDEA	2,55%	2026-07-17	0,00	4 300 000,00	0,00	4 300 000,00
NORDEA	2,93%	2027-02-17	3 215 226,00	0,00	160 000,00	3 055 226,00
NORDEA	2,83%	2028-06-21	7 706 524,00	0,00	80 000,00	7 626 524,00
Summa			15 271 750,00	0,00	290 000,00	14 981 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar föreningens ett lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 290 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 391 750 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	59 727 000	59 727 000

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 den 2025-12-18

Årsredovisningen undertecknas

Kent Sundkvist

Christina Simma

Sven Ström

Eva Berg

Mats Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ready AB

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Ove Marklund
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus nr 11, org.nr 716415-8755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus nr 11 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 13 december 2024 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 beslut har fattats om att avveckla bolaget.

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. 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 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 11 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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

Ready AB

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Ove Marklund
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565378724

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 FF 207311 inkl RB Huvuddokument 22 sidor Startades 2025-12-18 16:48:45 CET (+0100) av Lotta Lavin (LL) Färdigställt 2025-12-22 12:15:30 CET (+0100)	Bilagor till ÅR 2024-2025 FF 207311.pdf Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Lotta Lavin (LL)
---	---

Initierare

Lotta Lavin (LL) Riksbyggen lotta.lavin@riksbyggen.se
--

Signerare

Kent Sundkvist (KS) Personnummer 195406298991 kentsundkvist75@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT SUNDKVIST" Signerade 2025-12-18 16:51:06 CET (+0100)	Mats Johansson (MJ) Personnummer 196504218915 mra.johansson@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Johansson" Signerade 2025-12-20 20:33:12 CET (+0100)
Christina Simma (CS) Personnummer 6304138909 simma9901@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINA SIMMA" Signerade 2025-12-18 18:29:51 CET (+0100)	Eva Berg (EB) Personnummer 194811288945 eva.berg701@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA BERG" Signerade 2025-12-18 17:34:34 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565378724

Sven Ström (SS)

Personnummer 194803318957

sven07.strom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN STRÖM"

Signerade 2025-12-18 21:02:18 CET (+0100)

Ove Marklund (OM)

Personnummer 4302098837

marklundove@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE MARKLUND"

Signerade 2025-12-20 21:10:06 CET (+0100)

Ulrika Öhlund (UÖ)

Personnummer 196309164645

ulrika@readyab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA ÖHLUND"

Signerade 2025-12-22 12:15:30 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <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.

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 Piteåhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Piteåhus nr 11 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

