Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Piteåhus nr 8
Org nr: 716415-8003

2024-09-01 – 2025-08-31



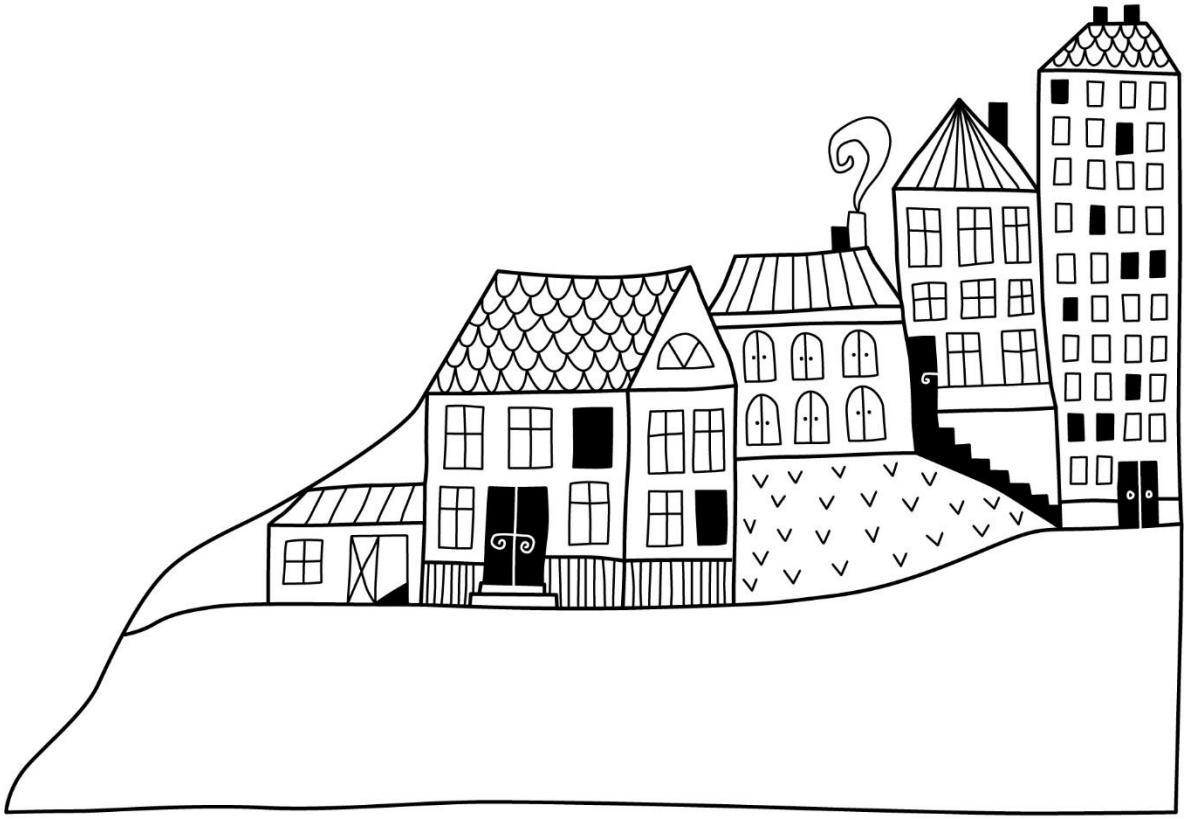
Dokument-ID 092221155557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Dokument-ID 092221155575653413 73 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Piteåhus nr 8 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för underhåll, reparationer och räntor.
Räntekostnaderna har ökat p.g.a. nytt lån på 5 300 000 kr som togs i juni 2024.
Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 5%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 187% till 70%.

I resultatet ingår avskrivningar med 658 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 93 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ankarskatan 1:1 i Piteå Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 48 lägenheter samt en lokal. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är Ostronstigen 8-32 i Piteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkras i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	26
4 rum och kök	10
5 rum och kök	4

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	33
Antal p-platser	31

Total bostadsarea	4 257 m²
Total lokalarea	429 m²

Årets taxeringsvärde	35 703 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 659 000 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 355 tkr och planerat underhåll för 156 tkr.

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 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 Avsättning för verksamhetsåret har skett med 97 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	63 271
Installationer	17 419
Huskropp utvändigt	52 037
Markytor	1 238
Garage och p-platser	18 595
Övrigt	3 799

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingevald Holmqvist	Ordförande	2026
Carina Stenman	Vice ordförande	2027
Sofia Åslund	Ledamot	2027
Helena Malmlöf Vallon	Ledamot	2026
Andreas Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgit Dahlberg	Suppleant	2027
Stefan Häggström	Suppleant Riksbyggen	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ready AB	Auktoriserat revisionsbolag
Philip Hesslow	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Viktoria Hansson

Valberedning
Alf Stenman
Thomas Karlsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-11-01.

Årsavgifterna 2024/2025 uppgår i genomsnitt till 765 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 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 052	3 822	3 660	3 628	3 533
Resultat efter finansiella poster*	−564	−338	−1 052	−571	480
Soliditet %*	−4	1	3	8	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	911	854	814	808	788
Energikostnad kr/kvm*	213	200	175	158	162
Sparande kr/kvm*	53	117	193	279	267
Skuldsättning kr/kvm*	5 169	5 246	4 174	4 014	4 069
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 690	5 775	4 595	4 418	4 479
Räntekänslighet %*	6,2	6,8	5,6	5,5	5,7

* obligatoriska nyckeltal

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 verksamhetsår 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.

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

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.

Upplysning vid förlust:
Föreningens negativa resultat beror till stor del på höga räntekostnader samt underhållskostnader. Underhållsplanen ligger till grund för framtida avsättning till underhållsfonden samt för en långsiktigt ekonomisk planering. Finansieringen av dessa ekonomiska åtaganden kommer att ske genom att årligen justera avgifterna samt eventuellt upptagande av nya lån, vilket kan resultera i ökning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	1 490 014	1 560 947	−2 483 360	−337 742
Disposition enl. årsstämmobeslut			−337 742	337 742
Reservering underhållsfond		97 000	−97 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−156 359	156 359	
Årets resultat				−564 270
Vid årets slut	**1 490 014**	**1 501 588**	**−2 761 743**	**−564 270**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 821 102
Årets resultat	−564 270
Årets fondreservering enligt stadgarna	−97 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	156 359
Summa	**−3 326 013**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−3 326 013**

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

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 052 383	3 822 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 155	1 140
Summa		**4 056 538**	**3 823 321**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 258 390	−2 244 729
Övriga externa kostnader	Not 5	−804 025	−699 604
Personalkostnader	Not 6	−106 807	−134 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−657 633	−516 381
Summa rörelsekostnader		**−3 826 855**	**−3 595 452**
Rörelseresultat		**229 683**	**227 870**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 315	5 388
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 257	10 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−806 524	−581 916
Summa finansiella poster		**−793 953**	**−565 612**
Resultat efter finansiella poster		**−564 270**	**−337 742**
Årets resultat		**−564 270**	**−337 742**

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 894 768	22 906 036
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	798 801	381 366
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 693 568**	**23 287 403**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	212 838	232 401
Summa finansiella anläggningstillgångar		**212 838**	**232 401**
Summa anläggningstillgångar		**23 906 406**	**23 519 804**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		495	63
Övriga fordringar		206 148	82 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		281 621	267 382
Summa kortfristiga fordringar		**488 263**	**349 943**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	417 720	1 636 141
Summa kassa och bank		**417 720**	**1 636 141**
Summa omsättningstillgångar		**905 983**	**1 986 084**
Summa tillgångar		**24 812 389**	**25 505 888**

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 490 014	1 490 014
Fond för yttre underhåll		1 501 588	1 560 947
Summa bundet eget kapital		**2 991 602**	**3 050 961**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 761 743	−2 483 360
Årets resultat		−564 270	−337 742
Summa fritt eget kapital		**−3 326 013**	**−2 821 102**
Summa eget kapital		**−334 411**	**229 859**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 788 300	12 678 768
Summa långfristiga skulder		**6 788 300**	**12 678 768**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 432 714	11 904 978
Leverantörsskulder		278 771	199 166
Skatteskulder		10 849	7 916
Övriga skulder		13 565	−55 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		622 601	540 536
Summa kortfristiga skulder		**18 358 500**	**12 597 260**
Summa eget kapital och skulder		**24 812 389**	**25 505 888**

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	229 683	227 870
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	657 633	516 381
	887 316	**744 251**
Erhållen ränta	11 456	18 934
Erlagd ränta	−757 555	−464 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**141 217**	**298 635**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−137 205	−165 919
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	184 534	138 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**188 546**	**271 439**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	19 563	18 490
Investeringar i byggnader och mark	−585 948	−4 500 000
Investeringar i inventarier	−477 851	−356 887
Investeringar i pågående byggnation	0	267 304
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−1 044 236**	**−4 571 093**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−362 732	−275 732
Upptagna lån	0	5 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−362 732**	**5 024 268**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−1 218 422	724 614
Likvida medel vid årets början	1 636 141	911 527
Likvida medel vid årets slut	417 720	1 636 141
Kassa och Bank BR	417 720	1 636 141

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

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.

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 verksamhetsår 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

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad:		
Stomme	Linjär	120
Fönster	Linjär	46
Vatten och avlopp	Linjär	43
Tak	Linjär	50
Elinstallationer	Linjär	35
Ventilation	Linjär	23
Värmesystem	Linjär	23
Utvändiga dörrar och portar	Linjär	29
Invändiga dörrar	Linjär	31
Tvättstugeutrustning	Linjär	19
Fasad	Linjär	50
Inre ytskikt	Linjär	25
Hyresgästanpassning	Linjär	20
Installationer	Linjär	10-15
Inventarier & Verktyg	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

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	3 256 144	3 151 026
Hyror, garage	136 152	136 371
Hyror, p-platser	39 600	40 978
Hyror, övriga	2 000	1 100
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−366
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−4 400	−5 245
Bränsleavgifter, bostäder	274 896	274 896
Elavgifter	166 405	31 622
Kabel-tv-avgifter	178 560	178 560
Övriga avgifter	700	0
Övriga ersättningar	2 337	13 252
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−11	−13
Summa nettoomsättning	**4 052 383**	**3 822 181**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	4 155	1 140
Summa övriga rörelseintäkter	**4 155**	**1 140**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−156 359	−371 161
Reparationer	−355 092	−250 833
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−91 782	−86 830
Försäkringspremier	−78 768	−69 083
Kabel- och digital-TV	−255 263	−217 495
Återbäring från Riksbyggen	2 100	700
Serviceavtal	−14 617	−13 561
Obligatoriska besiktningar	−1 938	−46 677
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−6 650
Snö- och halkbekämpning	−58 400	−70 078
Förbrukningsmaterial och -inventarier	−104 384	−28 889
Fordons- och maskinkostnader	−2 543	−400
Vatten	−213 771	−147 990
Fastighetsel	−358 731	−361 161
Uppvärmning	−423 971	−426 867
Sophantering och återvinning	−133 670	−145 551
Förvaltningsarvode drift	−11 200	−2 204
Summa driftskostnader	**−2 258 390**	**−2 244 729**

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−615 429	−590 391
IT-kostnader	−3 408	−2 436
Arvode, yrkesrevisorer	−42 250	−18 500
Övriga förvaltningskostnader	−54 297	−24 088
Kreditupplysningar	−16 238	−12 363
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−1 764	−12 509
Representation	−23 075	−500
Kontorsmateriel	−4 335	−3 675
Telefon och porto	−14 386	−14 208
Medlems- och föreningsavgifter	−5 400	−9 900
Bankkostnader	−2 942	−2 510
Advokat och rättegångskostnader	−19 351	0
Övriga externa kostnader	−1 152	−8 525
Summa övriga externa kostnader	**−804 025**	**−699 604**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−60 450	−57 150
Övriga ersättningar	−2 148	−2 466
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−18 281	−43 545
Övriga kostnadsersättningar	−1 162	−1 219
Pensionskostnader	−1 000	0
Sociala kostnader	−23 765	−30 356
Summa personalkostnader	**−106 807**	**−134 736**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−597 217	−496 928
Avskrivning Maskiner och inventarier	−17 660	−17 660
Avskrivning Installationer	−42 756	−1 793
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−657 633**	**−516 381**

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	4 315	5 388
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**4 315**	**5 388**

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 158	8 307
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	999	809
Övriga ränteintäkter	1 099	1 800
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**8 257**	**10 916**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−803 017	−580 773
Övriga räntekostnader	−3 343	−1 143
Övriga finansiella kostnader	−165	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−806 524**	**−581 916**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	34 504 133	30 004 133
Mark	2 015 479	2 015 479
	36 519 612	**32 019 612**
Årets anskaffningar		
Byggnader fönster	585 948	4 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**37 105 560**	**36 519 612**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−13 613 576	−13 116 648
	−13 613 576	**−13 116 648**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−597 217	−496 928
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−14 210 793**	**−13 613 576**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**22 894 768**	**22 906 036**
Varav		
Byggnader	20 879 289	20 890 557
Mark	2 015 479	2 015 479
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 800 000	35 800 000
Lokaler	903 000	859 000
Totalt taxeringsvärde	**35 703 000**	**36 659 000**
varav byggnader	*28 508 000*	*29 491 000*
varav mark	*7 195 000*	*7 168 000*

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	235 935	201 816
Installationer	580 075	257 307
	816 010	**459 123**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	34 119
Installationer	477 851	322 768
	477 851	**356 887**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 293 860**	**816 010**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−175 543	−157 883
Installationer	−259 100	−257 307
	−434 643	**−415 190**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−17 660	−17 660
Installationer	−42 756	−1 793
	−60 416	**−19 453**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−495 059**	**−434 643**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**798 801**	**381 367**
Varav		
Inventarier och verktyg	42 731	60 392
Installationer	756 070	320 975

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	0	267 304
Pågående ny- och ombyggnation	0	4 555 464
Omklassificering	0	-4 822 768
Vid årets slut	**0**	**0**

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	212 838	232 401
Summa andra långfristiga fordringar	**212 838**	**232 401**

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	66 618	131 575
Transaktionskonto	349 101	1 502 566
Summa kassa och bank	**417 720**	**1 636 141**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	24 221 014	24 583 746
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	−17 060 482	−11 532 746
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-372 232	-372 232
Långfristig skuld vid årets slut	**6 788 300**	**12 678 768**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,20%	2024-09-01	3 350 350,00	10 000,00	40 000,00	3 320 350,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2025-12-01	1 569 800,00	7 050,00	28 200,00	1 548 650,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2025-12-01	1 663 643,00	7 608,00	30 432,00	1 640 819,00
STADSHYPOTEK	5,02%	2025-12-01	3 344 000,00	0,00	28 500,00	3 315 500,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2026-03-30	987 500,00	0,00	10 000,00	977 500,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2026-03-30	4 924 295,00	0,00	60 000,00	4 864 295,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-07-30	1 680 000,00	0,00	40 000,00	1 640 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2027-03-30	1 739 500,00	0,00	19 600,00	1 719 900,00
STADSHYPOTEK	3,83%	2029-06-01	5 300 000,00	0,00	106 000,00	5 194 000,00
Summa			**24 559 088,00**	**24 658,00**	**362 732,00**	**24 221 014,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 17 060 482 kr 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 lånen under kommande år.

Not 17 Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	27 692 000	27 692 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-17

Det datum vår digitala signatur visar

Ingevald Holmqvist,	Carina Stenman,
Helena Malmlöf Vallon,	Sofia Åslund,
Andreas Johansson,	

Det datum vår digitala signatur visar

Hans Öystilä, Ready AB Auktoriserad revisor	Philip Hesslow Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Piteåhus nr 8, org.nr 716415-8003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Piteåhus nr 8 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 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 11 mars 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
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.

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

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 Bostadsrättsföreningen Piteåhus nr 8 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.

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

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

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Philip Hesslow
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557565341373 Signerat IH, ECS, HMV, SÅ, AJ, PH, HÖ

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565341373

Dokument

Årsredovisning - 2025-08-31, 207258, inkl RB
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-12-18 13:25:39 CET (+0100) av Lotta Lavin (LL)
Färdigställt 2026-01-23 16:57:44 CET (+0100)

Bilagor.pdf
Bilaga 1
5 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Lotta Lavin (LL)

Initierare

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

Signerare

Ingevald Holmqvist (IH)
Personnummer 196509288970
ingevald.holmqvist@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Emil Ingevald Holmqvist"
Signerade 2025-12-18 16:59:11 CET (+0100)

Eva Carina Stenman (ECS)
Personnummer 6504139004
evacarinastenman@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA CARINA STENMAN"
Signerade 2025-12-18 19:53:14 CET (+0100)

Helena Malmlöf Vallon (HMV)
Personnummer 6506238960
vallonhelena@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA MARGARETA VALLON MALMLÖF"
Signerade 2025-12-22 18:04:07 CET (+0100)

Sofia Åslund (SÅ)
Personnummer 8002018904
sofia_aslund@hotmail.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN AGNETA SOFIA ÅSLUND"
Signerade 2026-01-19 12:36:02 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565341373

Andreas Johansson (AJ)
Personnummer 7411159333
andreas.xx.johansson@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS JOHANSSON"
Signerade 2025-12-18 13:30:21 CET (+0100)

Philip Hesslow (PH)
Personnummer 199211140497
philiphesslow@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PHILIP HESSLOW"
Signerade 2026-01-23 16:49:02 CET (+0100)

Hans Öystilä (HÖ)
Personnummer 196203159071
hans@readyab.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Göran Öystilä"
Signerade 2026-01-23 16:57:44 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 obegränsadtid. 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 Piteåhus nr 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Piteåhus nr 8 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