

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Piteåhus nr 3  
Org nr: 798800-0613





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Piteåhus nr 3 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 till 2023-08-31

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-28.

Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre rep- och underhållskostnader samt högre räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 11%.

Kommande verksamhetsår ska föreningens samtliga lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga skulder (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 192% till 167%.

I resultatet ingår avskrivningar med 380 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 56 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Byggmästaren 9 i Piteå Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Prästgårdsgatan 62A-B, 64A-B, 66A-B samt 68A-B i Piteå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning:

	Antal
1 rum och kokvrå	4
1 rum och kök	5
2 rum och kokvrå	1
2 rum och kök	23
3 rum och kök	12
4 rum och kök	6

**Dessutom tillkommer:**

	<b>Antal</b>
Antal p-platser	39
Antal garage	7
Antal lokaler	8

Total bostadsarea 3 005 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 455 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 26 669 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 669 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

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 134 tkr och planerat underhåll för 255 tkr.

**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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 620 tkr.

**Årets utförda underhåll (tkr)**

Beskrivning	Belopp
Installationer	251
Garage och p-platser	4

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Andersson	Ordförande	2025
Kerstin Botes-Åström	Sekreterare	2024
Ragnvald Marklund	Vice ordförande	2024
Malin Sörvåg-Gramadies	Ledamot	2024
Bo Björk	Ledamot	2025
Maritha Nordström	Ledamot Riksbyggen	

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kerstin Embertsén-Lundkvist	Suppleant	2024
Patrik Lundberg	Suppleant	2024
Anna-Lena Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Fredrik Norberg	Förtroendevald revisor

## Revisorssuppleanter

Birgitta Wellborg

## Valberedning

Bo Åström

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 65 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022-2023	2021-2022	2020-2021	2019-2020	2018-2019
Nettoomsättning	2 448	2 389	2 288	2 192	2 199
Resultat efter finansiella poster	-324	373	-49	-1 070	-312
Soliditet %	11	18	16	15	21
Likviditet % exklusive nästa års låneomförhandlingar	167	192	122	101	231
Likviditet % inklusive nästa års låneomförhandlingar	36	19	16		
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	118	30	30	41	47
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 362	3 418	3 474	3 530	3 586

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 667	23 715	6 664 175	-4 453 052	372 727
Disposition enl. årsstämmobeslut				372 727	-372 727
Reservering underhållsfond			1 620 000	-1 620 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-255 625	255 625	
Årets resultat					-324 056
<b>Vid årets slut</b>	<b>79 667</b>	<b>23 715</b>	<b>8 028 550</b>	<b>-5 444 700</b>	<b>-324 056</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 080 326
Årets resultat	-324 056
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 620 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	255 625
<b>Summa</b>	<b>-5 768 757</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 5 768 757</b>
--	--------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 448 399	2 388 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	407 863	309 188
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 856 262</b>	<b>2 697 939</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 030 033	-1 544 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 640	-38 877
Personalkostnader	Not 6	-314 169	-270 275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-380 262	-380 262
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 782 104</b>	<b>-2 234 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 158</b>	<b>463 823</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 010	9 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 534	1 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-408 759	-102 182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-398 214</b>	<b>-91 096</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-324 056</b>	<b>372 727</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-324 056</b>	<b>372 727</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	13 143 592	13 523 854
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 143 592</b>	<b>13 523 854</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		100 500	100 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 500</b>	<b>100 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 244 092</b>	<b>13 624 354</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-500	-500
Övriga fordringar		14 899	5 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 398	41 707
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 797</b>	<b>47 186</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	1 316 520	1 404 794
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 316 520</b>	<b>1 404 794</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 399 317</b>	<b>1 451 980</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 643 410</b>	<b>15 076 335</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	79 667	79 667	
Reservfond	23 715	23 715	
Fond för yttre underhåll	8 028 550	6 664 175	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 131 932</b>	<b>6 767 557</b>	
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat	-5 444 701	-4 453 052	
Årets resultat	-324 056	372 727	
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-5 768 757</b>	<b>-4 080 326</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 363 175</b>	<b>2 687 231</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	4 808 988
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 808 988</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 633 988	7 018 000
Leverantörsskulder		64 086	39 191
Skatteskulder		894	894
Övriga skulder		210 972	189 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		370 295	332 658
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 280 235</b>	<b>7 580 116</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 643 410</b>	<b>15 076 335</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>2022-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 865 504	1 823 108
Årsavgifter, lokaler	151 092	147 652
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-20 001	-20 001
Hyror, lokaler	98 264	93 817
Hyror, garage	27 620	27 252
Hyror, p-platser	93 600	93 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-333
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 800	-200
Elavgifter	234 120	223 856
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 448 399</b>	<b>2 388 751</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>2022-08-31</b>
Balkonginglasning	275 400	275 400
Övriga ersättningar	16 560	6 909
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	58 348	26 880
Försäkringsersättningar	57 554	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>407 863</b>	<b>309 188</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>2022-08-31</b>
Underhåll	-255 625	0
Reparationer	-134 190	-83 651
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 890	-95 890
Försäkringspremier	-69 870	-64 589
Kabel- och digital-TV	-49 627	-100 620
Återbäring från Riksbyggen	1 400	1 900
Serviceavtal	-22 946	0
Obligatoriska besiktningar	-2 074	-6 840
Övriga utgifter, köpta tjänster	-34 817	-8 381
Snö- och halkbekämpning	-152 372	-137 778
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-25 717	-31 080
Fordons- och maskinkostnader	-378	0
Vatten	-170 901	-147 638
Fastighetsel	-349 758	-248 233
Uppvärmning	-393 495	-378 933
Sophantering och återvinning	-90 945	-82 731
Förvaltningsarvode drift	-182 827	-160 239
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 030 033</b>	<b>-1 544 702</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Arvode, yrkesrevisorer	-20 250	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 318	-6 601
Kreditupplysningar	-316	-224
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 102	-4 767
Kontorsmateriel	-429	-178
Medlems- och föreningsavgifter	-5 100	-5 100
Bankkostnader	-3 214	-3 730
Övriga externa kostnader	-9 912	-3 277
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-57 640</b>	<b>-38 877</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Lön till kollektivanställda	-155 516	-134 433
Uttagsskatt	-1 882	0
Styrelsearvoden	-36 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-17 000	-19 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 500	-24 100
Pensionskostnader	-7 035	-8 674
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-70 236	-47 568
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-314 169</b>	<b>-270 275</b>

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

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-167 391	-167 391
Avskrivningar tillkommande utgifter	-212 871	-212 871
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-380 262</b>	<b>-380 262</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 010	9 648
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 010</b>	<b>9 648</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	8 130	1 425
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	226	13
Övriga ränteintäkter	178	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 534</b>	<b>1 438</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-406 779	-102 029
Övriga räntekostnader	-1 485	-153
Övriga finansiella kostnader	-495	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-408 759</b>	<b>-102 182</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 666 849	9 666 849
Mark	260 000	260 000
Tillkommande utgifter	10 639 442	10 639 442
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>20 566 291</b>	<b>20 566 291</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-5 146 552	-4 979 160
Tillkommande utgifter	-1 895 885	-1 683 014
	<b>-7 042 437</b>	<b>-6 662 174</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-167 391	-167 391
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-212 871	-212 871
	<b>-380 262</b>	<b>-380 262</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 422 699</b>	<b>-7 042 436</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****13 143 592**      **13 523 854****Varav**

Byggnader	4 352 906	4 520 297
Mark	260 000	260 000
Tillkommande utgifter	8 530 686	8 743 557

## Taxeringsvärden

Bostäder	24 400 000	24 400 000
Lokaler	2 269 000	2 269 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>26 669 000</b>	<b>26 669 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>19 924 000</i>	<i>19 924 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 745 000</i>	<i>6 745 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	297 600	297 600
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>297 600</b>	<b>297 600</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-297 600	297 600
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	968 605	366 161
Transaktionskonto	347 915	1 038 633
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 316 520</b>	<b>1 404 794</b>

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	11 633 988	11 826 988
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 440 988	-6 900 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-193 000	-118 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 808 988</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-08-03	3 450 000,00	-3 412 500,00	37 500,00	0,00
NORDEA		2023-08-23	3 450 000,00	-3 412 500,00	37 500,00	0,00
NORDEA	4,75%	2024-08-23		3 412 500,00	0,00	3 412 500,00
NORDEA	4,65%	2023-09-29	3 220 704,00	0,00	91 200,00	3 129 504,00
NORDEA	4,70%	2024-08-05	0,00	3 412 500,00	0,00	3 412 500,00
NORDEA	4,57%	2024-01-05	1 706 284,00	0,00	26 800,00	1 679 484,00
<b>Summa</b>			<b>11 826 988,00</b>	<b>0,00</b>	<b>193 000,00</b>	<b>11 633 988,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga föreningens lån på 11 633 988 kr (inklusive amorteringar) 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 193 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 772 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 668 988 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

<b>Not 15 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 450 000	13 450 000

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lena Andersson

\_\_\_\_\_  
Kerstin Botes-Åström

\_\_\_\_\_  
Ragnvald Marklund

\_\_\_\_\_  
Bo Björk

\_\_\_\_\_  
Malin Sörvåg-Gramadies

\_\_\_\_\_  
Maritha Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Fredrik Norberg  
Förtroendevald revisor

---

# 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 22 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 3

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Piteåhus nr 3 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](http://www.riksbyggen.se)

