

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Skellefteåhus nr 2  
Org nr: 794700-2023





---

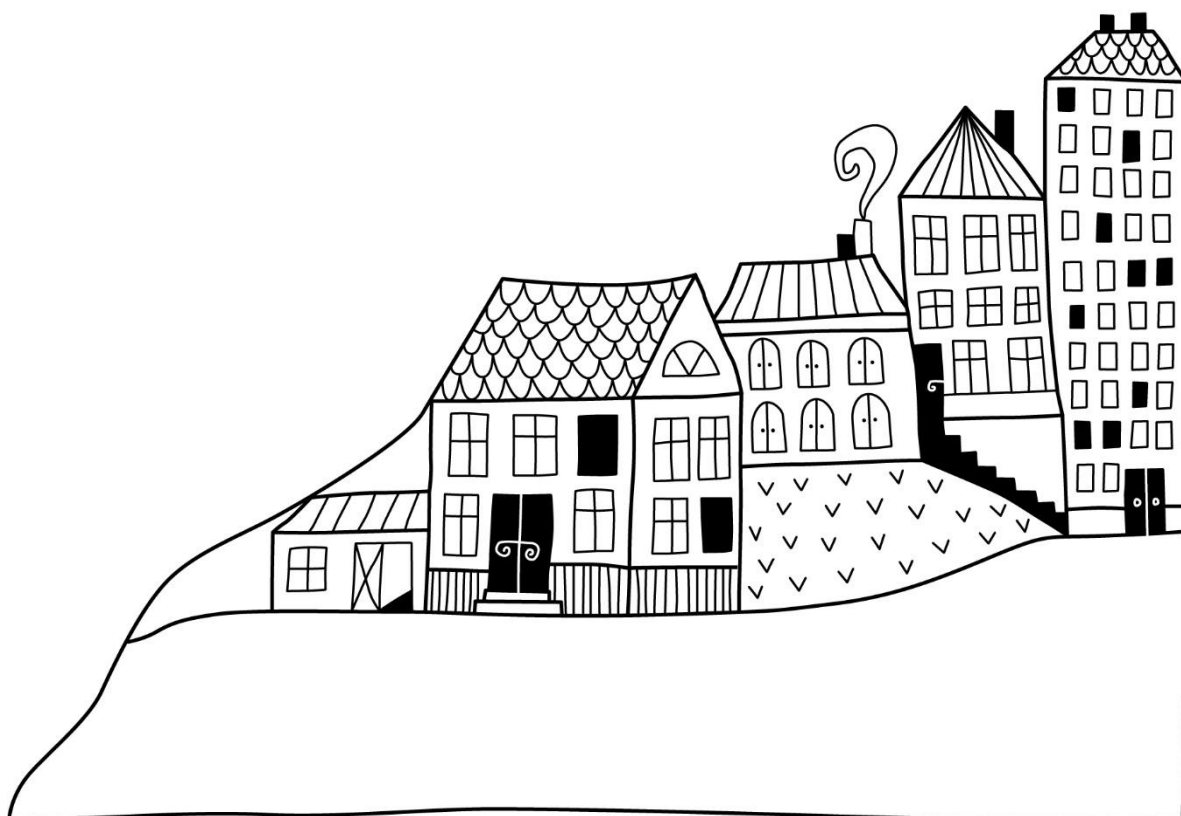
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 700 000 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-12-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-04.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras I årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 89% till 151%.

I resultatet ingår avskrivningar med 265 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 110 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hägglund 27 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944-45. Fastigheternas adress är Åsgatan 31-35 i Skellefteå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	2 rok	3 rok	Summa
15	39	6	60

### Dessutom tillkommer

Lokaler/förråd	P-platser
21	55

Total bostadsarea 3 351 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 227 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	37 566 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 566 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,16 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 179 tkr och planerat underhåll för 461 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste året uppgår avsättningen till 450 tkr (134 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	461 219

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>
Lars Ulfsparre	Ordförande	2024
Johan Boström	Vice ordförande	2024
Kajsa Wikberg	Ledamot	2025
Christina Lundmark	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carl Skinner	Suppleant	2024
Göte Sundqvist	Suppleant	2024
Per Öhrlund	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Jim Vallgren	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jim Vallgren	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året färdigställt investeringen av laddstolpar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 644 kr/m<sup>2</sup>/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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 60 bostadsrätter placerade (föregående år 60 st).



## Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 744	2 547	2 511	2 418	2 356
Resultat efter finansiella poster, tkr	-155	112	-604	-11	-820
Soliditet %	10	12	11	16	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	96	96	93	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	834	794	784	756	743
Energikostnad kr/kvm	257	229	227	210	212
Sparande kr/kvm	165	119	147	141	173
Skuldsättning kr/kvm	2 592	2 248	2 281	2 315	2 349
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 686	2 329	2 363	2 398	2 433
Räntekänslighet %	3,2	2,9	3,0	3,2	3,3

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på årets planerade underhåll som uppgår till 461 tkr. Föreningen har ett sparandenyckeltal på 165kr/kvm och underhållsplanen rekommenderar ett sparande på 128kr/kvm de kommande 30 åren. Föreningen kan därav uppvisa att deras sparande för året ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande, viket innebär att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 385	0	0	659 505	355 778	111 656
Disposition enl. årsstämmobeslut					111 656	-111 656
Reservering underhållsfond				372 000	-372 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-461 219	461 219	
Årets resultat						-154 695
<b>Vid årets slut</b>	<b>60 385</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>570 286</b>	<b>556 653</b>	<b>-154 695</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	467 434
Årets resultat	-154 695
Årets fondreservering enligt stadgarna	-372 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	461 219
<b>Summa</b>	<b>401 957</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>401 957</b>

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 743 544	2 547 172
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 937	218 363
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 959 481</b>	<b>2 765 535</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 288 931	-1 909 412
Övriga externa kostnader	Not 5	-397 306	-379 702
Personalkostnader	Not 6	-27 290	-50 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-265 176	-252 448
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 978 703</b>	<b>-2 592 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-19 222</b>	<b>172 980</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 800	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 418	2 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-138 692	-72 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-135 473</b>	<b>-61 324</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-154 695</b>	<b>111 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-154 695</b>	<b>111 656</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	9 340 679	8 993 605
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 340 679</b>	<b>8 993 605</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	90 000	90 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 430 679</b>	<b>9 083 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 185	300
Övriga fordringar		60 141	54 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 887	185 891
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>221 213</b>	<b>240 947</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 174 597	498 854
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 174 597</b>	<b>498 854</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 395 810</b>	<b>739 801</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 826 488</b>	<b>9 823 406</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	60 385	60 385	
Fond för yttre underhåll	570 286	659 505	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>630 671</b>	<b>719 890</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	556 653	355 778	
Årets resultat	-154 695	111 656	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>401 957</b>	<b>467 434</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 032 628</b>	<b>1 187 324</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 895 299	7 803 275
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 895 299</b>	<b>7 803 275</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 104 976	116 732
Leverantörsskulder		200 526	153 364
Skatteskulder		8 140	3 940
Övriga skulder		203 212	187 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		381 706	371 219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 898 561</b>	<b>832 807</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 826 488</b>	<b>9 823 406</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-154 695	111 656
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	265 176	252 448
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>110 481</b>	<b>364 104</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	19 734	25 616
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	77 510	12 589
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>207 725</b>	<b>402 309</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-612 250	0
Investeringar i pågående byggnation		-13 500
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-612 250</b>	<b>-13 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	1 080 268	-116 732
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 080 268</b>	<b>-116 732</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>675 743</b>	<b>272 077</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>498 854</b>	<b>226 777</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 174 597</b>	<b>498 854</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</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	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	5-20
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 159 167	2 026 241
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-14 203	-14 203
Hyror, lokaler	31 864	24 432
Hyror, p-platser	115 675	63 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 520	-10 412
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 500	-3 050
Bränsleavgifter, bostäder	305 964	305 557
Elavgifter	157 096	155 006
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 743 544</b>	<b>2 547 172</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	172 800	172 560
Övriga ersättningar	43 137	27 899
Övriga rörelseintäkter	0	17 904
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>215 937</b>	<b>218 363</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-461 219	-49 500
Reparationer	-178 853	-360 793
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 000	-94 800
Försäkringspremier	-70 099	-62 482
Kabel- och digital-TV	-72 504	-65 745
Återbäring från Riksbyggen	2 700	2 800
Serviceavtal	-5 188	0
Obligatoriska besiktningar	0	-868
Snö- och halkbekämpning	-63 497	-43 463
Förbrukningsinventarier	-3 293	-5 958
Vatten	-262 758	-222 570
Fastighetsel	-182 094	-155 697
Uppvärmning	-446 928	-415 587
Sophantering och återvinning	-122 184	-126 324
Förvaltningsarvode drift	-324 015	-308 425
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 288 931</b>	<b>-1 909 412</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-216 296	-204 664
IT-kostnader	-119 052	-119 053
Arvode, yrkesrevisorer	-18 065	-15 410
Övriga förvaltningskostnader	-24 526	-14 837
Kreditupplysningar	-652	-489
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 238	-20 279
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-2 520
Bankkostnader	-3 436	-2 450
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-397 306</b>	<b>-379 702</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-12 432
Styrelsearvoden	-14 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-7 800	-12 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-2 900
Sociala kostnader	-4 490	-8 061
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-27 290</b>	<b>-50 993</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-191 117	-191 117
Avskrivning Markanläggningar	-59 096	-43 452
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 964	-14 964
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2 915
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-265 176</b>	<b>-252 448</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 800	8 640
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 800</b>	<b>8 640</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	328	2 210
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	84
Övriga ränteintäkter	1 065	56
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 418</b>	<b>2 350</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-138 624	-72 314
Övriga räntekostnader	-68	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-138 692</b>	<b>-72 314</b>





**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	12 532 054	12 532 054
Mark	55 800	55 800
Tillkommande utgifter	1 225 253	1 225 253
Markanläggning	1 138 297	1 138 297
	<b>14 951 404</b>	<b>14 951 404</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	625 750	0
	<b>625 750</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 577 154</b>	<b>14 951 404</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 502 114	-4 310 997
Tillkommande utgifter	-866 122	-851 158
Markanläggningar	-603 063	-559 611
	<b>-5 971 299</b>	<b>-5 721 766</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-191 117	-191 117
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 964	-14 964
Årets avskrivning markanläggningar	-59 096	-43 452
	<b>-265 177</b>	<b>-249 533</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 236 476</b>	<b>-5 971 299</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 340 679</b>	<b>8 980 105</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	7 838 823	8 029 940
Mark	55 800	55 800
Tillkommande utgifter	344 167	359 131
Markanläggningar	1 101 888	535 234
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	37 200 000	37 200 000
Lokaler	366 000	366 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>37 566 000</b>	<b>37 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>28 094 000</i>	<i>28 094 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 472 000</i>	<i>9 472 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	86 830	86 830
Installationer	225 106	225 106
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>311 936</b>	<b>311 936</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-86 830	-83 915
Installationer	-225 106	-225 106
	<b>-311 936</b>	<b>-309 021</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-2 915
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>-2 915</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-86 830	-86 830
Installationer	-225 106	-225 106
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-311 936</b>	<b>-311 936</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	90 000	90 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Transaktionskonto	1 174 597	498 854
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 174 597</b>	<b>498 854</b>



## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	9 000 275	7 920 007
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-128 732	-116 732
Nästa års omförhandling av lån	-5 976 244	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 895 299</b>	<b>7 803 275</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-04-02	1 683 882,35	0,00	41 068,00	1 642 814,35
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-04-19	324 350,00	0,00	8 652,00	315 698,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-04-24	0,00	1 200 000,00	3 000,00	1 197 000,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2024-09-01	2 948 148,00	0,00	32 848,00	2 915 300,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-06-01	2 963 627,00	0,00	34 164,00	2 929 463,00
<b>Summa</b>			<b>7 920 007,35</b>	<b>1 200 000,00</b>	<b>119 732,00</b>	<b>9 000 275,35</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 128 732 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 128 732 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som föraller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån om totalt 6 070 812 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 479 000	11 479 000

### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Lars Ulfspärre

\_\_\_\_\_  
Kajsa Wikberg

\_\_\_\_\_  
Carl Skinner

\_\_\_\_\_  
Christina Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Frida Kolbäck  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Jim Vallgren  
Förtroendevald revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Skellefteåhus nr 2, org. nr 794700-2023

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skellefteåhus nr 2 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 Skellefteåhus nr 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik den

KPMG AB

Frida Kolbäck  
Auktoriserad revisor

Jim Vallgren  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557514503430

## Document

**Årsredovisning 212002 2023 rättad-sammanfogad**  
Main document  
23 pages  
*Initiated on 2024-04-05 09:59:59 CEST (+0200) by  
Christina Lundmark (CL)  
Finalised on 2024-04-09 11:48:38 CEST (+0200)*

## Signatories

<b>Christina Lundmark (CL)</b> Riksbyggen <i>christina.lundmark@riksbyggen.se Signed 2024-04-05 10:00:00 CEST (+0200)</i>	<b>Lars Ulfsparre (LU)</b> Skellefteåhus nr 2 <i>larsulfsparre@hotmail.com Signed 2024-04-05 10:20:39 CEST (+0200)</i>
<b>Kajsa Wikberg (KW)</b> Skellefteåhus nr 2 <i>kajsa.wikberg@skelleftea.se Signed 2024-04-05 10:51:39 CEST (+0200)</i>	<b>Carl Skinner (CS)</b> Skellefteåhus nr 2 <i>pumacalle03@gmail.com Signed 2024-04-05 10:07:17 CEST (+0200)</i>
<b>Jim Vallgren (JV)</b> Skellefteåhus nr 2 <i>jim.vallgren@swedbank.se Signed 2024-04-05 10:55:15 CEST (+0200)</i>	<b>Frida Kolbäck (FK)</b> KPMG AB <i>frida.kolback@kpmg.se Signed 2024-04-09 11:48:38 CEST (+0200)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

