
Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Piteåhus nr 4
Org nr: 798800-0654



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Piteåhus nr 4 får
härmed upprätta 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.

Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78% till 53%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 265% till 235%.

I resultatet ingår avskrivningar med 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 67 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Murgrönan 3 och 4 i Piteå Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 27 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Furunäsvägen 67 i Piteå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 3 |
| 2 rum och kök | 15 |
| 3 rum och kök | 9 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal garage | 20 |
| Antal p-platser | 10 |

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Total bostadsarea | 1 607 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 15 322 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 15 322 000 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 315 tkr och planerat underhåll för 1 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

En följd av bytet av redovisningsprincip från K2 till K3 är 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 reviderades senast under sommaren 2023 och visar att underhållsbehov på 159 tkr per år för den närmaste 30 åren exklusive komponentbyten. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 159 tkr.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--------------------|--------|
| Huskropp utvändigt | 999 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Patrik Sjöblom | Ordförande | 2024 |
| Irene Brännholm | Vice Ordförande | 2025 |
| Marina Jansson | Sekreterare | 2024 |
| Saga Bergstedt | Ledamot | 2024 |
| Ioanna Psallida | Ledamot | 2025 |
| Gunvor Johansson Närvä | Ledamot | 2025 |
| Josefine Larsson-Lindström | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Lars Söderström | Suppleant | 2025 |
| Lena Söderström | Suppleant | 2024 |
| Jenny Karolina Östling | Suppl. Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Marianne Vikström | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Ina Järlesjö | 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Eva Löfgren | 2024 |
| Stig Magnusson | 2024 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3 från och med 2021-09-01. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning (komponent) istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av under nyttjandeperioden.

Takbyte

Då tidpunkten för övergången till K3 är satt till 2021-09-01 har 2021/2022 års utförda underhåll blivit redovisade enligt K3, vilket inneburit att underhåll om totalt 3 654 765 kr har redovisats i balansräkningen per 2022-08-31 som pågående ny- och ombyggnation.

Styrelsen har i samband med detta återfört ianspråkstagande av underhållsfonden med 2 030 836 kr som avsåg takbytet. Detta framgår vidare på s. 6 under förändringar i eget kapital.

Utöver detta 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 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 840 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt*

| Resultat och ställning (tkr) | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 648 | 1 566 | 1 519 | 1 464 | 1 440 |
| Resultat efter finansiella poster | -223 | 158 | -407 | -70 | -69 |
| Soliditet % | 2 | 3 | 5 | 10 | 11 |
| Likviditet % | 53 | 78 | 282 | 398 | 451 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 840 | 805 | 787 | 759 | 751 |
| Bränsletillägg, kr/m ² | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 794 | 628 | 1 056 | 775 | 788 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 794 | 628 | 628 | 670 | 577 |
| Lån, kr/m ² | 6 957 | 7 083 | 3 677 | 3 733 | 3 789 |

*2021/2022 års nyckeltal har räknats om i samband med övergången till K3.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Beräknas som omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Beräknat inklusive lån som ska villkorsändras kommande år.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|---|-----------------|---------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Reservfond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Ingående eget kapital 2022-09-01 enligt fastställd balansräkning | 53 985 | 20 006 | 0 | 226 605 | -3 342 556 |
| Kompletterande avskrivningar av byggnad enligt komponentindelning | | | | | -153 788 |
| Takprojekt | | | | | 3 654 765 |
| Korrigerig avsättning till underhållsfond | | | -686 000 | 686 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | 2 030 836 | -2 030 836 | |
| Ingående eget kapital efter korrigeringar | 53 985 | 20 006 | 1 344 836 | -1 118 231 | 158 421 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 158 421 | 158 421 |
| Reservering underhållsfond | | | 159 000 | -159 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -999 | 999 | |
| Årets resultat | | | | | -222 698 |
| Vid årets slut | 53 985 | 20 006 | 1 502 837 | -1 117 811 | -222 698 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -959 810 |
| Årets resultat | -222 698 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -159 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 999 |
| Summa | -1 340 509 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 340 509**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 647 502 | 1 565 890 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 64 909 | 50 592 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 712 411 | 1 616 482 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 276 578 | -1 009 509 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -66 715 | -28 159 |
| Personalkostnader | Not 6 | -10 909 | -3 816 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -290 175 | -311 730 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 644 376 | -1 353 214 |
| Rörelseresultat | | 68 035 | 263 268 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 4 600 | 22 080 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 25 521 | 10 222 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -320 854 | -137 149 |
| Summa finansiella poster | | -290 733 | -104 847 |
| Resultat efter finansiella poster | | -222 698 | 158 421 |
| Årets resultat | | -222 698 | 158 421 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 10 316 867 | 5 017 042 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 0 | 0 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 0 | 3 654 765 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 10 316 867 | 8 671 807 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 230 000 | 230 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 230 000 | 230 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 10 546 867 | 8 901 807 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 60 | 1 666 |
| Övriga fordringar | | 735 | 722 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 50 080 | 40 682 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 50 875 | 43 070 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 1 112 495 | 4 350 943 |
| Summa kassa och bank | | 1 112 495 | 4 350 943 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 163 370 | 4 394 013 |
| Summa tillgångar | | 11 710 237 | 13 295 820 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 53 985 | 53 985 |
| Reservfond | | 20 006 | 20 006 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 502 837 | 1 344 836 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 576 828 | 1 418 827 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -1 117 811 | -1 118 231 |
| Årets resultat | | -222 698 | 158 421 |
| Summa ansamlad förlust | | -1 340 509 | -959 810 |
| Summa eget kapital | | 236 319 | 459 017 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 9 265 273 | 7 207 684 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 265 273 | 7 207 684 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 1 914 630 | 4 173 907 |
| Leverantörsskulder | | 20 035 | 1 245 351 |
| Skatteskulder | | 30 853 | 17 307 |
| Övriga skulder | | 6 714 | 6 714 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 236 413 | 185 840 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 208 645 | 5 629 119 |
| Summa eget kapital och skulder | | 11 710 237 | 13 295 820 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1.

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapital 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip.

Föreningen har vid bytet till redovisningsregelverket K3 även valt att räkna om jämförelseåret vilket innebär att en ingångsbalansräkning har upprättats enligt kap 35. Byte av redovisningsprincip till K3 innebär att föreningen vid större planerade underhåll har möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning (komponent) istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång och komponent i anläggningsregistret som sedan skrivs av under nyttjandeperioden.

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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader, balkonger | Komponent | 35 |
| Byggnader, dörrar | Komponent | 35 |
| Byggnader, elinstallationer | Komponent | 29 |
| Byggnader, entrépartier | Komponent | 30 |
| Byggnader, fasad | Komponent | 38 |
| Byggnader, fönster | Komponent | 49 |
| Byggnader, hiss | Komponent | 34 |
| Byggnader, inre ytskikt | Komponent | 32 |
| Byggnader, byggnadsinventarier | Komponent | 35 |
| Byggnader, stomme | Komponent | 90 |
| Byggnader, tak | Komponent | 50 |
| Byggnader, tvättstugeutrustning | Komponent | 16 |
| Byggnader, vatten och avlopp | Komponent | 52 |
| Byggnader, ventilation | Komponent | 19 |
| Byggnader, värmesystem | Komponent | 35 |
| Inventarier och verktyg | Linjär | 5 |
| Installationer | Linjär | 10 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 349 143 | 1 292 951 |
| Hyror, garage | 84 000 | 80 000 |
| Hyror, p-platser | 24 300 | 22 500 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -4 200 | -1 700 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -5 265 | -4 825 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 131 844 | 131 844 |
| Elavgifter | 67 680 | 45 120 |
| Summa nettoomsättning | 1 647 502 | 1 565 890 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 50 220 | 45 468 |
| Övriga ersättningar | 14 329 | 4 046 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0 | -2 |
| Övriga rörelseintäkter | 360 | 1 080 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 64 909 | 50 592 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll* | -999 | 0 |
| Reparationer | -314 885 | -99 841 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -58 678 | -58 678 |
| Försäkringspremier | -23 841 | -22 031 |
| Kabel- och digital-TV | -62 847 | -59 832 |
| Återbäring från Riksbyggen | 2 300 | 3 200 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | -2 313 |
| Serviceavtal | -8 978 | -16 629 |
| Obligatoriska besiktningar | -9 196 | -14 613 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -3 125 | -15 113 |
| Snö- och halkbekämpning | -64 249 | -39 575 |
| Förbrukningsinventarier | -7 615 | -2 562 |
| Vatten | -61 545 | -57 591 |
| Fastighetsel | -114 689 | -107 080 |
| Uppvärmning | -154 056 | -149 828 |
| Sophantering och återvinning | -48 049 | -42 545 |
| Förvaltningsarvode drift | -346 125 | -324 478 |
| Summa driftskostnader | -1 276 578 | -1 009 509 |

*Av underhållen som utfördes 2021-2022 avser 3 654 765 kr takbytet som korrigerats och aktiverats som en ny komponent.

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Arvode, yrkesrevisorer | -24 260 | -15 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -8 029 | -2 293 |
| Kreditupplysningar | -947 | -68 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 474 | -2 874 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -2 700 | -4 050 |
| Konsultarvoden | -19 491 | 0 |
| Bankkostnader | -2 815 | -3 075 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -800 |
| Summa övriga externa kostnader | -66 715 | -28 159 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -12 000 | -3 500 |
| Sammanträdesarvoden | 3 550 | 0 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -500 | 0 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -300 |
| Sociala kostnader | -1 959 | -16 |
| Summa personalkostnader | -10 909 | -3 816 |

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

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -290 175 | -311 730 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -290 175 | -311 730 |

**I samband med övergången till K3 har avskrivningsplanen för komponenterna justerats varför byggnaden nu har högre avskrivningskostnader.*

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 4 600 | 22 080 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 4 600 | 22 080 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 4 231 | 0 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 20 886 | 10 131 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 391 | 90 |
| Övriga ränteintäkter | 13 | 1 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 25 521 | 10 222 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -320 576 | -137 065 |
| Övriga räntekostnader | -278 | -84 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -320 854 | -137 149 |

Not 11 Byggnader och mark*

Anskaffningsvärden

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 13 477 579 | 13 477 579 |
| Mark | 165 000 | 165 000 |
| | 13 642 579 | 13 642 579 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 13 642 579 | 13 642 579 |
| Årets anskaffningar | | |
| Tak | 1 935 235 | 0 |
| Omklassificering | 3 654 765 | 0 |
| | 5 590 000 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 19 232 579 | 13 642 579 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -4 568 486 | -4 256 756 |
| | -4 568 486 | -4 256 756 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -290 175 | -311 730 |
| | -290 175 | -311 730 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -4 858 662 | -4 568 486 |
| Ackumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Ingående nedskrivningar | -4 057 050 | -4 057 050 |
| | -4 057 050 | -4 057 050 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 10 316 867 | 5 017 043 |
| Varav | | |
| Byggnader | 10 151 867 | 4 852 043 |
| Mark | 165 000 | 165 000 |
| <i>*Utgående balans för 2022-08-31 avviker mot utgående balans i fastställd årsredovisning för 2022-08-31. Eftersom tidpunkten för övergången till K3-regelverket är 2021-09-01 har komponentindelning av byggnaden gjorts vid den tidpunkten och därför påverkat avskrivningskostnaderna för räkenskapsåret 2021/2022. Justeringen framgår även under Förändringar eget kapital på s. 6.</i> | | |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 13 506 000 | 13 506 000 |
| Lokaler | 1 816 000 | 1 816 000 |
| | 15 322 000 | 15 322 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 15 322 000 | 15 322 000 |
| varav byggnader | 12 422 000 | 12 422 000 |
| varav mark | 2 900 000 | 2 900 000 |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 13 946 | 13 946 |
| Installationer | 91 088 | 91 088 |
| | 105 034 | 105 034 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 105 034 | 105 034 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -13 946 | -13 946 |
| Installationer | -91 088 | -91 088 |
| | -105 034 | -105 034 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | 0 | 0 |

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-----------------------|------------|------------------|
| Vid årets början | 3 546 765 | 0 |
| Takbyte* | 0 | 3 654 765 |
| Omklassificering | -3 654 765 | 0 |
| Vid årets slut | 0 | 3 564 765 |

* Underhållet för takbytet är redovisade enligt K3 per 2022-08-31 och avviker därför från föregående års fastställda årsredovisning.

Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar | 230 000 | 230 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 230 000 | 230 000 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 652 386 | 3 918 810 |
| Transaktionskonto | 460 109 | 432 133 |
| Summa kassa och bank | 1 112 495 | 4 350 943 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 11 179 903 | 11 381 591 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -201 688 | -156 292 |
| Nästa års lånekonvertering (exkl amortering) | -1 712 942 | -4 017 615 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 9 265 273 | 7 207 684 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,92% | 2023-12-01 | 1 801 926,00 | 0,00 | 44 492,00 | 1 757 434,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,02% | 2025-04-30 | 5 562 050,00 | 0,00 | 111 800,00 | 5 450 250,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,36% | 2025-12-30 | 4 017 615,00 | 0,00 | 45 396,00 | 3 972 219,00 |
| Summa | | | 11 381 591,00 | 0,00 | 201 688,00 | 11 179 903,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningens amortering under kommande år uppgår till 201 688 kr och redovisas därför som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 757 434 (exkl. amortering) 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.

Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 0 kr.

Not Ställda säkerheter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 218 000 | 13 218 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

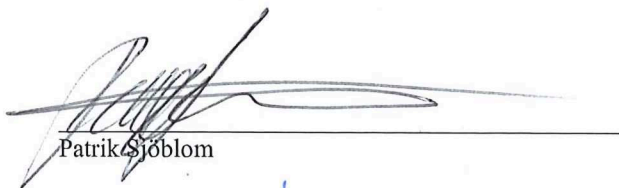
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

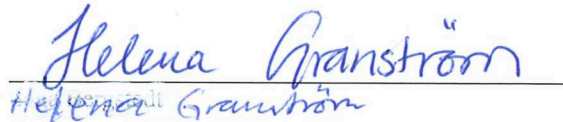
Piteå 24/1 - 2023

Ort och datum


Patrik Sjöblom

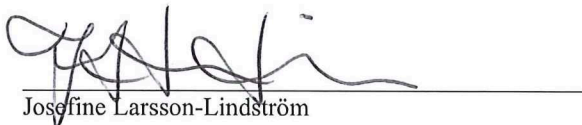

Irene Brännholm

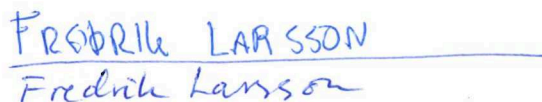

Marina Jansson


Helena Granström


Joanna Psallida



Gunvor Johansson Närvä


Josefine Larsson-Lindström


Fredrik Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

30 januari 2024


Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor


Marianne Vikström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus nr 4, org. nr 798800-0654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus nr 4 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 upp lyser, 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 föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus nr 4 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

30 januari 2024

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Marianne Vikström
Förtroendevald revisor