

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Piteåhus nr 4
Org nr: 798800-0654



h

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Piteåhus nr 4 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Piteå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för värme och el samt ökade kostnader för skyddsrumsgärder. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån. Årets resultat jämfört med budget har ökat med 195 kr tack vare något lägre kostnad för vatten. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året minska med 176 tkr pga ökade driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 53% till 18%.

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 235% till 214%.

I resultatet ingår avskrivningar med 340 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 52 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 tomtarea	4 473 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 607 m ²
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 324 tkr och planerat underhåll för 66 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	61 981
Garage och p-platser	4 291

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	2025
Fredrik Larsson	Vice Ordförande	2025
Marina Jansson	Sekreterare	2025
Helena Granström	Ledamot	2024
Ioanna Psallida	Ledamot	2024
Gunvor Johansson Närvä	Ledamot	2024
Josefine Larsson-Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Sundqvist	Suppleant	2024
Eva Lövgren	Suppleant	2025
Jenny Karolina Östling	Suppl. Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Lindgren	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
Stig Magnusson	2024

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 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 910 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 779	1 648	1 566	1 519	1 465
Resultat efter finansiella poster	-287	-223	-3 343	-407	-71
Soliditet %	0	2	-31	5	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	93	94	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 077	995	943	912	885
Energikostnad kr/kvm	174	159	151	149	153
Sparande kr/kvm	57	33	226	211	123
Skuldsättning kr/kvm	5 286	5 383	5 480	2 845	2 888
Räntekänslighet %	6,3	7,0	7,5	4,0	4,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 985	20 006	1 502 837	-1 117 811	-222 698
Disposition enl. årsstämmobeslut				-222 698	222 698
Reservering underhållsfond			159 000	-159 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-66 272	66 272	
Årets resultat					-287 245
Vid årets slut	53 985	20 006	1 595 565	-1 433 237	-287 245

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 340 509
Årets resultat	-287 245
Årets fondreservering enligt stadgarna	-159 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 272
Summa	-1 720 482

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 720 482

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 779 346	1 647 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 793	64 909
Summa rörelseintäkter		1 971 139	1 712 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 348 113	-1 276 578
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 944	-66 715
Personalkostnader	Not 6	-19 132	-10 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-339 664	-290 175
Summa rörelsekostnader		-1 902 853	-1 644 376
Rörelseresultat		68 286	68 035
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 791	25 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-378 322	-320 854
Summa finansiella poster		-355 531	-290 733
Resultat efter finansiella poster		-287 245	-222 698
Årets resultat		-287 245	-222 698

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 977 203	10 316 867
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 977 203	10 316 867
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	230 000	230 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		230 000	230 000
Summa anläggningstillgångar		10 207 203	10 546 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar		1 283	735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	51 024	50 080
Summa kortfristiga fordringar		52 307	50 875
Kassa och bank			
Kassa och bank		935 911	1 112 495
Summa kassa och bank		935 911	1 112 495
Summa omsättningstillgångar		988 218	1 163 370
Summa tillgångar		11 195 421	11 710 237

Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	53 985	53 985	
Reservfond	20 006	20 006	
Fond för yttre underhåll	1 595 565	1 502 837	
Summa bundet eget kapital	1 669 556	1 576 828	
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-1 433 237	-1 117 811	
Årets resultat	-287 245	-222 698	
Summa ansamlad förlust	-1 720 482	-1 340 509	
Summa eget kapital	-50 926	236 319	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 667 715	9 265 273
Summa långfristiga skulder		5 667 715	9 265 273
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 310 500	1 914 630
Leverantörsskulder		34 062	20 035
Skatteskulder		14 016	30 853
Övriga skulder	Not 16	-24 621	6 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	244 676	236 413
Summa kortfristiga skulder		5 578 632	2 208 645
Summa eget kapital och skulder	11 195 421	11 710 237	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	68 286	68 035
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	339 664	290 175
	407 950	358 210
Erhållen ränta	23 156	24 356
Erlagd ränta	-382 100	-309 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 006	73 022
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 798	-2 040
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-22 105	-1 172 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 104	-1 101 525
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 935 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 935 235
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-201 688	-201 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-201 688	-201 688
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-176 584	3 238 448
Likvida medel vid årets början	1 112 495	4 350 943
Likvida medel vid årets slut	935 911	1 112 495
Kassa och Bank BR	935 911	1 112 495

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 462 268	1 349 143
Hyror, garage	84 000	84 000
Hyror, p-platser	24 075	24 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 600	-4 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 925	-5 265
Bränsleavgifter, bostäder	138 844	131 844
Elavgifter	78 684	67 680
Summa nettoomsättning	1 779 346	1 647 502

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	50 220	50 220
Övriga ersättningar	14 537	14 329
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Övriga rörelseintäkter	60	360
Försäkringsersättningar	126 984	0
Summa övriga rörelseintäkter	191 793	64 909

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-66 272	-999
Reparationer	-323 712	-314 885
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 678	-58 678
Försäkringspremier	-27 769	-23 841
Kabel- och digital-TV	-69 818	-62 847
Återbäring från Riksbyggen	300	2 300
Serviceavtal	-14 761	-8 978
Obligatoriska besiktningar	-23 766	-9 196
Övriga utgifter, köpta tjänster	-59 701	-3 125
Snö- och halkbekämpning	-52 146	-64 249
Förbrukningsinventarier	-5 800	-7 615
Vatten	-63 052	-61 545
Fastighetsel	-127 587	-114 689
Uppvärmning	-171 716	-154 056
Sophantering och återvinning	-46 695	-48 049
Förvaltningsarvode drift	-236 940	-346 125
Summa driftskostnader	-1 348 113	-1 276 578

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-103 223	0
Arvode, yrkesrevisorer	-28 250	-24 260
Övriga förvaltningskostnader	-23 667	-8 029
Kreditupplysningar	-4 500	-947
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 694	-8 474
Kontorsmateriel	-2 025	0
Telefon och porto	-168	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 400	-2 700
Konsultarvoden	0	-19 491
Bankkostnader	-2 524	-2 815
Advokat och rättegångskostnader	-8 750	0
Övriga externa kostnader	-6 744	0
Summa övriga externa kostnader	-195 944	-66 715

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-7 600	-12 000
Sammanträdesarvoden	-5 850	3 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-5 182	-1 959
Summa personalkostnader	-19 132	-10 909

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-339 664	-290 175
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-339 664	-290 175

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	365	4 231
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 390	20 886
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	391
Övriga ränteintäkter	35	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 791	25 521

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-377 415	-320 576
Övriga räntekostnader	-907	-278
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-378 322	-320 854

Not 11 Byggnader och mark*
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 067 579	13 477 579
Mark	165 000	165 000
Summa anskaffningsvärde vid årets början	19 232 579	13 642 579
Årets anskaffningar		
Tak	0	1 935 235
Omklassificering	0	3 654 765
	0	5 590 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 232 579	19 232 579
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 858 661	-4 568 486
	-4 858 661	-4 568 486
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-339 664	-290 175
	-339 664	-290 175
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 198 325	-4 858 662
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-4 057 050	-4 057 050
	-4 057 050	-4 057 050
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 977 204	10 316 867
Varav		
Byggnader	9 977 204	10 151 867
Mark	165 000	165 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 506 000	13 506 000
Lokaler	1 816 000	1 816 000
Totalt taxeringsvärde	15 322 000	15 322 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 422 000</i>	<i>12 422 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 900 000</i>	<i>2 900 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	13 946	13 946
Installationer	91 088	91 088
	105 034	105 034
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 034	105 034
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-13 946	-13 946
Installationer	-91 088	-91 088
	-105 034	-105 034
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 946	-13 946
Installationer	-91 088	-91 088
	-105 034	-105 034
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andelar Riksbyggen intresseförening	230 000	230 000
Summa andra långfristiga fordringar	230 000	230 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 356	15 721
Förutbetalda försäkringspremier	9 761	8 247
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 645	19 863
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 263	6 249
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 024	50 080

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	10 978 215	11 179 903
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 310 500	-1 914 630
Långfristig skuld vid årets slut	5 667 715	9 265 273

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,02%	2025-04-30	5 450 250,00	0,00	111 800,00	5 338 450,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2025-12-30	3 972 219,00	0,00	45 396,00	3 926 823,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2026-12-01	1 746 311,00	11 123,00	44 492,00	1 712 942,00
Summa			11 168 780,00	11 123,00	201 688,00	10 978 215,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 201 688 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 310 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Lån under betalning	-29 623	0
Medlemmarnas reparationsfonder	6 714	6 714
Skuld sociala avgifter och skatter	645	0
Avräkning hyror och avgifter	-2 358	0
Summa övriga skulder	-24 621	6 714

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	5 153	5 153
Upplupna räntekostnader	18 500	22 278
Upplupna elkostnader	7 384	8 191
Upplupna värmekostnader	8 037	7 851
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	12 000	16 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 325	5 325
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 776	11 815
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	150 500	139 400
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 676	236 413

Not 18 Ställda säkerheter**2024-08-31****2023-08-31**

Fastighetsinteckningar

13 218 000

13 218 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

22/2-25 Piteå

Ort och datum



Patrik Sjöblom



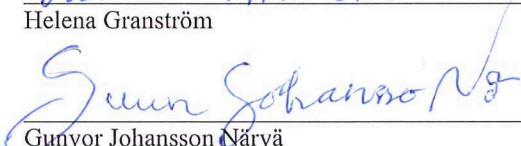
Marina Jansson



Helena Granström




Fredrik Larsson



Gunvor Johansson Närvä



Ioanna Psallida



Josefine Larsson-Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats

26 februari 2025



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 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 utvärderar, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Luleå

den

26 februari 2025

KPMG AB

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Marianne Vikström
Förtroendevald revisor