

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Piteåhus nr 8
Org nr: 716415-8003





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Piteåhus nr 8 har
härmed upprättat årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll och reparationer.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 61% till 252%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 308 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -744 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 14 185 m²

Total bostadsarea 4 257 m²

Total lokalarea 429 m²

Årets taxeringsvärde 36 659 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 659 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 402 tkr och planerat underhåll för 1 650 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 499 tkr per år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Badrumsrenoveringar	1 650 040

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingevald Holmqvist	Ordförande	2024
Malin Isaksson	Ledamot	2024
Carina Stenman	Vice ordförande	2025
Kjell Olovsson	Ledamot	2025
Sara Lingsberg	Ledamot	2024
Andreas Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Malmlöf	Suppleant	2025
Javid Soltani	Suppleant	2024
Maria Enryd	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Cecilia Lagerlöf	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Viktoria Hansson	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Alf Stenman	2024	
Thomas Karlsson	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 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 707 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 473	3 451	3 369	3 392	3 281
Resultat efter finansiella poster	-1 052	-571	480	204	42
Soliditet %	3	8	10	8	7
Likviditet %	160	61	78	186	167
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	707	693	684	677	645
Ränta, kr/m ²	50	48	50	54	73
Lån, kr/m ²	4 174	4 014	4 069	4 122	4 176

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 490 014	1 859 147	-1 158 030	-571 395
Disposition enl. årsstämmobeslut			-571 395	571 395
Reservering underhållsfond		1 494 000	-1 494 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 650 039	1 650 039	
Årets resultat				-1 052 136
Vid årets slut	1 490 014	1 703 108	-1 573 386	-1 052 136

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 729 424
Årets resultat	-1 052 136
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 494 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 650 039
Summa	-2 625 521

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 625 521**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 473 430	3 450 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 357	181 629
Summa rörelseintäkter		3 661 787	3 632 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 711 427	-3 473 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-400 286	-115 833
Personalkostnader	Not 6	-80 161	-107 179
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-308 167	-306 979
Summa rörelsekostnader		-4 500 041	-4 003 300
Rörelseresultat		-838 254	-371 062
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 561	22 527
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 962	3 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-234 405	-225 932
Summa finansiella poster		-213 882	-200 333
Resultat efter finansiella poster		-1 052 136	-571 395
Årets resultat		-1 052 136	-571 395



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 902 964	19 196 882
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	43 933	58 182
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	267 304	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 214 201	19 255 063
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	250 891	268 368
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 891	268 368
Summa anläggningstillgångar		19 465 092	19 523 431
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 583	16 942
Övriga fordringar		79 472	73 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 599	223 594
Summa kortfristiga fordringar		186 654	314 501
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	911 527	1 189 151
Summa kassa och bank		911 527	1 189 151
Summa omsättningstillgångar		1 098 181	1 503 652
Summa tillgångar		20 563 273	21 027 084



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 490 014	1 490 014
Fond för yttre underhåll	1 703 108	1 859 147
Summa bundet eget kapital	3 193 122	3 349 161
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 573 385	-1 158 030
Årets resultat	-1 052 136	-571 395
Summa fritt eget kapital	-2 625 521	-1 729 424
Summa eget kapital	567 601	1 619 737
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 947 428
Summa långfristiga skulder	19 310 246	16 947 428
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	249 232	1 861 282
Leverantörsskulder	54 951	192 981
Skatteskulder	5 948	2 588
Övriga skulder	11 937	14 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 358	388 233
Summa kortfristiga skulder	685 426	2 459 919
Summa eget kapital och skulder	20 563 273	21 027 084



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier	Linjär	5-10

Mark 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	3 009 992	2 951 080
Hyror, bostäder	1 500	0
Hyror, garage	136 152	134 044
Hyror, p-platser	59 004	56 944
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-366	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 748	-7 096
Bränsleavgifter, bostäder	274 896	272 288
Elavgifter	0	43 348
Summa nettoomsättning	3 473 430	3 450 608

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	178 560	171 072
Övriga ersättningar	8 066	6 678
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-1
Övriga rörelseintäkter	1 740	3 880
Summa övriga rörelseintäkter	188 357	181 629

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 650 039	-1 574 969
Reparationer	-402 295	-142 099
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 862	-81 502
Försäkringspremier	-59 158	-54 683
Kabel- och digital-TV	-173 737	-179 547
Återbäring från Riksbyggen	5 500	5 600
Obligatoriska besiktningar	-30 625	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-19 204	-18 278
Snö- och halkbekämpning	-63 423	-63 594
Drift och förbrukning, övrigt	-1 175	0
Förbrukningsinventarier	-15 201	-19 647
Fordons- och maskinkostnader	-350	-6 513
Vatten	-136 560	-123 371
Fastighetsel	-333 861	-230 008
Uppvärmning	-351 337	-388 786
Sophantering och återvinning	-136 825	-97 005
Förvaltningsarvode drift	-258 275	-498 908
Summa driftskostnader	-3 711 427	-3 473 308



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-310 262	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-21 351	-23 531
Kreditupplysningar	-1 454	-1 149
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 852	-5 012
Kontorsmateriel	-10 396	0
Telefon och porto	-13 763	-14 746
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 500
Konsultarvoden	-2 074	0
Bankkostnader	-3 032	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	-3 938	0
Övriga externa kostnader	-7 164	-43 795
Summa övriga externa kostnader	-400 286	-115 833

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-44 762	-38 748
Sammanträdesarvoden	-10 963	0
Övriga ersättningar	-1 855	-2 296
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 121	-40 580
Övriga kostnadsersättningar	-2 755	-1 491
Sociala kostnader	-16 705	-24 064
Summa personalkostnader	-80 161	-107 179

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-293 918	-293 918
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 249	-13 061
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-308 167	-306 979

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	9 561	22 527
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 561	22 527



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 274	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-1 885	2 802
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	652	271
Övriga ränteintäkter	921	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 962	3 073

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-233 834	-224 522
Övriga räntekostnader	-571	-1 410
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-234 405	-225 932

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	30 004 133	30 004 133
Mark	2 015 479	2 015 479
	32 019 612	32 019 612
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 019 612	32 019 612

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 822 730	-12 528 812
	-12 822 730	-12 528 812

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-293 918	-293 918
	-293 918	-293 918

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 116 648	-12 822 730
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 902 964	19 196 882

Varav

Byggnader	16 887 485	17 181 403
Mark	2 015 479	2 015 479

Taxeringsvärden

Bostäder	35 800 000	35 800 000
Lokaler	859 000	859 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

varav mark

36 659 000 36 659 000

29 491 000 29 491 000

7 168 000 7 168 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2023-08-31 2022-08-31

Vid årets början

Inventarier och verktyg

201 816 130 573

Installationer

257 307 257 307

459 123 387 880

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg

0 71 243

0 71 243

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

459 123 459 123

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg

-143 634 -130 573

Installationer

-257 307 -257 307

-400 941 -387 880

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

-14 249 -13 061

-14 249 -13 061

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg

-157 883 -143 634

Installationer

-257 307 -257 307

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-415 190 -400 941

Restvärde enligt plan vid årets slut

43 933 58 182

Varav

Inventarier och verktyg

43 933 58 182

Not 13 Pågående ny- och ombyggnationer

2023-08-31 2022-08-31

Vid årets början

0 0

Årets anskaffningar

267 304 0

Restvärde vid årets slut

267 304 0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

2023-08-31 2022-08-31

Andra långfristiga fordringar

250 891 268 368

Summa andra långfristiga

250 891 268 368



Not 15 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	370 313	416 852
Transaktionskonto	539 214	770 299
Summa kassa och bank	911 527	1 189 151

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	19 310 246	18 808 710
Lån som omförhandlas under nästkommande räkenskapsår	0	-1 633 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-249 232	-228 032
Långfristig skuld vid årets slut	19 559 478	16 947 428

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,59%	2024-09-01	1 626 200,00	7 050,00	28 200,00	1 605 050,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-01	1 732 115,00	0,00	30 432,00	1 701 683,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-01	3 440 350,00	0,00	40 000,00	3 400 350,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-03-30	5 044 295,00	0,00	60 000,00	4 984 295,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-09-01	3 420 000,00	0,00	28 500,00	3 391 500,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2026-03-30	0,00	1 000 000,00	2 500,00	997 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-07-30	1 760 000,00	0,00	40 000,00	1 720 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2027-03-30	1 778 700,00	0,00	19 600,00	1 759 100,00
Summa			18 801 660,00	1 007 050,00	249 232,00	19 559 478,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 249 232 kr (Stadshypotek) amortering som kortfristig skuld. Mellan 2-4 år 19 310 246 kr.

Not Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	27 692 000	27 692 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ingevald Holmqvist

Carina Stenman

Malin Isaksson

Sara Lingsberg

Kjell Olovsson

Andreas Johansson

Monika Lindgren, KPMG AB

Auktoriserad revisor

Cecilia Lagerlöf
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557508912170

Document

Årsredovisning 207258

Main document

17 pages

Initiated on 2024-01-19 15:29:08 CET (+0100) by Maria Enryd (ME)

Finalised on 2024-02-16 07:33:38 CET (+0100)

Initiator

Maria Enryd (ME)

Riksbyggen

maria.enryd@riksbyggen.se

Signatories

Ingevald Holmqvist (IH) ID number 6509288970 ingevald.holmqvist@hotmail.com Signed 2024-01-25 09:42:20 CET (+0100)	Carina Stenman (CS) ID number 6504139004 evacarinastenman@gmail.com Signed 2024-01-25 18:18:34 CET (+0100)
Malin Isaksson (MI) ID number 199506293886 malinisakssons@hotmail.com Signed 2024-01-25 11:13:43 CET (+0100)	Sara Lingsberg (SL) ID number 8002218900 saralingsberg@gmail.com Signed 2024-01-25 09:48:12 CET (+0100)
Kjell Olovsson (KO) ID number 195211238919 kjell@olovsson.it Signed 2024-02-08 07:44:37 CET (+0100)	Cecilia Lagerlöf (CL) ID number 8202038967 cilla_basket@hotmail.com Signed 2024-02-16 07:33:38 CET (+0100)
Andreas Johansson (AJ) ID number 7411159333 andreas.xx.johansson@riksbyggen.se Signed 2024-01-19 15:30:23 CET (+0100)	Monika Lindgren (ML) ID number 196206038561 monika.lindgren@kpmg.se Signed 2024-02-08 22:32:08 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557508912170

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>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus nr 8 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 8 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Cecilia Lagerlöf
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557508913870

Document

Revisionsberättelse
Main document
2 pages
Initiated on 2024-01-19 15:32:29 CET (+0100) by Maria Enryd (ME)
Finalised on 2024-02-16 07:34:30 CET (+0100)

Initiator

Maria Enryd (ME)
Riksbyggen
maria.enryd@riksbyggen.se

Signatories

Cecilia Lagerlöf (CL)
ID number 8202038967
cilla_basket@hotmail.com
Signed 2024-02-16 07:34:30 CET (+0100)

Monika Lindgren (ML)
ID number 196206038561
monika.lindgren@kpmg.se
Signed 2024-02-08 22:33:18 CET (+0100)

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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.