

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skelleftehamnshus nr 3
Org nr: 794700-2064



§ 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
 - Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)
- t) Stämmans avslutande.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma Riksbyggen Bostadsrättsförening Skelleftehamnshus nr 3

Datum 2025-06-16
Tid 18:00
Plats Föreningslokalen

Dagordning § 59 i stadgarna

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.

Hänskjuten fråga av styrelsen: Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)

Vid ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2024 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar i enlighet med förslaget. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra efterföljande stämmor samt att minst 2/3 delar av de röstande röstar för att anta de nya stadgarna.

Mot bakgrund av det föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat förslag.

Föreningen bjuder på smörgåstårta.

*Styrelsen uppskattar anmälan inför stämman för att anpassa beställningen av smörgåstårta. Anmälan sker senast den 9 juni till
Gunilla Gellin via telefon 070-204 22 30.*

Välkomna!

Styrelsen

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skelleftehamnshus nr 3
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-05-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 111% till 124%.

I resultatet ingår avskrivningar med 405 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 417 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Pusten 5, Pusten 6 och Skelleftehamn 2:13 i Skellefteå kommun. Adresserna Berzeliusgatan 8, 12, 14, Hammargatan 16, 18, 20, 22, 24, Vintergatan 65, 67, 69. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter.

På föreningens fastighet Skelleftehamns 2:13 arrenderar föreningen ut 24 st garageplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	36
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	17	Varav 13 st förråd
Antal garage	35	
Antal carport	16	
Antal p-platser	18	

Total tomtarea	11 814 m ²
Total bostadsarea	4 020 m ²
Total lokalarea	257 m ²

Årets taxeringsvärde	13 963 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 963 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 455 tkr och planerat underhåll för 85 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 reviderades senast under hösten 2023. Underhållsplanen rekommenderar en avsättning på 334 tkr/år under en 10 år lång period samt en avsättning på 510 tkr/år under en 30 år lång period. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 458 000 kr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, ny tvättmaskin	74 358
Installationer	11 126

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Gellin	Ordförande	2025
Eva Haglund	Sekreterare	2025
Axel Eriksson	Ledamot	2025
Veronica Gustafsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Lundström	Suppleant	2025
Christina Vaxinger	Suppleant	2025
Kim Löfstedt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Christian Gellin	Förtroendevald revisor	2025

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 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 861 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.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 651	3 374	3 261	3 241	3 078
Resultat efter finansiella poster*	12	47	129	12	569
Soliditet %*	-7	-7	-7	-8	-8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	93	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	864	805	773	772	734
Energikostnad kr/kvm*	274	271	245	245	207
Sparande kr/kvm*	118	119	186	175	190
Skuldsättning kr/kvm*	3 155	3 218	3 284	3 349	3 407
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 357	3 424	3 493	3 563	3 624
Räntekänslighet %*	3,9	4,3	4,5	4,6	4,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 527	1 093 058	-2 160 783	46 849
Disposition enl. årsstämmobeslut			46 849	-46 849
Reservering underhållsfond		458 000	-458 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-85 484	85 484	
Årets resultat				12 487
Vid årets slut	89 527	1 465 574	-2 486 450	12 487

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 113 934
Årets resultat	12 487
Årets fondreservering enligt stadgarna	-458 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	85 484
Summa	-2 473 964

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 473 964**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 650 669	3 373 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 810	1 020
Summa rörelseintäkter		3 652 479	3 374 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 339 742	-2 141 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-622 288	-595 653
Personalkostnader	Not 6	-22 690	-32 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-405 000	-374 781
Summa rörelsekostnader		-3 389 720	-3 144 680
Rörelseresultat		262 759	230 021
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 028	15 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-267 300	-200 712
Summa finansiella poster		-250 272	-183 172
Resultat efter finansiella poster		12 487	46 849
Årets resultat		12 487	46 849

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 517 885	11 889 919
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	394 096	427 063
Summa materiella anläggningstillgångar		11 911 981	12 316 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		12 001 981	12 406 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		164	822
Övriga fordringar		247 358	243 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 033	220 673
Summa kortfristiga fordringar		482 555	464 930
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 039 076	974 353
Summa kassa och bank		1 039 076	974 353
Summa omsättningstillgångar		1 521 631	1 439 283
Summa tillgångar		13 523 612	13 846 264

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	89 527	89 527
Fond för yttre underhåll	1 465 574	1 093 058
Summa bundet eget kapital	1 555 101	1 182 585
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 486 450	-2 160 783
Årets resultat	12 487	46 849
Summa fritt eget kapital	-2 473 964	-2 113 934
Summa eget kapital	-918 863	-931 349
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 926 394
Summa långfristiga skulder	9 926 394	9 758 643
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 566 952
Leverantörsskulder	265 820	337 805
Övriga skulder	203 175	196 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480 134	479 926
Summa kortfristiga skulder	4 516 081	5 018 971
Summa eget kapital och skulder	13 523 612	13 846 264

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	262 759	230 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	405 000	374 781
	667 759	604 801
Erhållen ränta	17 028	17 540
Erlagd ränta	-256 550	-200 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	428 237	421 567
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 625	-24 537
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-76 233	30 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 379	427 266
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-429 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-429 810
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-269 656	-280 656
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-269 656	-280 656
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	64 723	-283 200
Likvida medel vid årets början	974 353	1 257 553
Likvida medel vid årets slut	1 039 076	974 353

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	10-20
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 461 054	3 205 283
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-18 251	-18 251
Hyror, lokaler	33 192	33 192
Hyror, garage	36 000	35 400
Hyror, p-platser	54 760	52 560
Hyror, övriga	36 404	36 404
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 080	-6 828
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-700	-500
Elavgifter	31 700	28 835
Övriga avgifter	2 600	2 680
Övriga ersättningar	20 990	4 905
Summa nettoomsättning	3 650 669	3 373 680

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	250	0
Övriga rörelseintäkter	1 560	1 020
Summa övriga rörelseintäkter	1 810	1 020

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-85 484	-86 963
Reparationer	-455 410	-201 954
Självrisk	0	-157 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 968	-43 077
Försäkringspremier	-62 648	-52 959
Kabel- och digital-TV	-126 878	-116 540
Återbäring från Riksbyggen	700	5 900
Serviceavtal	-38 037	-7 500
Snö- och halkbekämpning	-125 297	-156 847
Förbrukningsinventarier	-7 271	-13 458
Vatten	-286 475	-285 132
Fastighetsel	-158 131	-159 714
Uppvärmning	-728 167	-714 551
Sophantering och återvinning	-137 811	-103 961
Förvaltningsarvode drift	-84 863	-47 621
Summa driftskostnader	-2 339 742	-2 141 776

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-500 345	-487 081
IT-kostnader	-5 751	-12 229
Arvode, yrkesrevisorer	-35 000	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-31 481	-21 814
Kreditupplysningar	0	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 196	-6 300
Representation	-4 422	0
Kontorsmateriel	-3 377	0
Telefon och porto	-7 635	-5 973
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-660	-107 975
Befarade förluster hyror/avgifter	0	107 975
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-5 040
Konsultarvoden	0	-4 700
Bankkostnader	-4 551	-3 839
Övriga externa kostnader	-4 831	-34 633
Summa övriga externa kostnader	-622 288	-595 653

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-13 300	-17 000
Sammanträdesarvoden	-6 000	-10 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-2 390	-3 970
Summa personalkostnader	-22 690	-32 470

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-150 827	-150 827
Avskrivning Markanläggningar	-4 194	-4 194
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-217 013	-217 013
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 467	-539
Avskrivning Installationer	-26 500	-2 208
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-405 000	-374 781

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 074	9 874
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	2 411
Övriga ränteintäkter	3 923	3 455
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 028	15 740

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-267 121	-200 607
Övriga räntekostnader	-179	-105
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-267 300	-200 712

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 708 731	10 708 731
Mark	46 836	46 836
Tillkommande utgifter	9 047 772	9 047 772
Markanläggning	124 154	124 154
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 927 493	19 927 493
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 881 896	-4 731 069
Tillkommande utgifter	-3 106 662	-2 889 650
Markanläggningar	-49 015	-44 821
	-8 037 574	-7 665 539
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-150 827	-150 827
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-217 013	-217 013
Årets avskrivning markanläggningar	-4 194	-4 194
	-372 034	-372 034
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 409 608	-8 037 574
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 517 885	11 889 919
Varav		
Byggnader	5 676 007	5 826 835
Mark	46 836	46 836
Tillkommande utgifter	5 724 097	5 941 109
Markanläggningar	70 945	75 139
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 666 000	13 666 000
Lokaler	297 000	297 000
Totalt taxeringsvärde	13 963 000	13 963 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 614 000</i>	<i>10 614 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 349 000</i>	<i>3 349 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	82 238	49 904
Installationer	707 193	309 717
	789 431	359 621
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	32 334
Installationer	0	397 476
	0	429 810
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	789 431	789 431
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-50 443	-49 904
Installationer	-311 925	-309 717
	-362 368	-359 621
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 467	-539
Installationer	-26 500	-2 208
	-32 966	-2 747
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-395 335	-362 368
Restvärde enligt plan vid årets slut	394 096	427 063
Varav		
Inventarier och verktyg	25 328	31 795
Installationer	368 768	395 268

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	90 000	90 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	90 000	90 000

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	108	408
Bankmedel	322 361	509 287
Transaktionskonto	716 607	464 659
Summa kassa och bank	1 039 076	974 353

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 493 346	13 763 002
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-139 996	-280 656
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 426 956	-3 723 703
Långfristig skuld vid årets slut	9 926 394	9 758 643

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,13%	2027-11-28	2 337 500,00	0,00	50 000,00	2 287 500,00
SEB	0,99%	2025-09-28	1 386 614,00	0,00	29 660,00	1 356 954,00
SEB	1,02%	2025-12-28	1 692 000,00	0,00	36 000,00	1 656 000,00
STADSHYPOTEK	4,16%	2025-03-30	489 002,00	0,00	75 000,00	414 002,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2026-09-30	1 267 560,00	0,00	12 968,00	1 254 592,00
STADSHYPOTEK	2,04%	2026-10-30	1 960 000,00	0,00	20 000,00	1 940 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2026-12-01	1 276 625,00	0,00	13 028,00	1 263 597,00
SWEDBANK	3,68%	2028-02-25	3 353 701,00	0,00	33 000,00	3 320 701,00
Summa			13 763 002,00	0,00	269 656,00	13 493 346,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 1 356 954 kr och 1 656 000 kr samt Stadshypotek lån om 414 002 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 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 745 180	16 745 180

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.

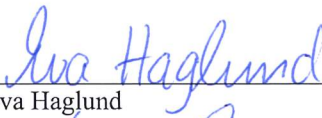
Styrelsens underskrifter

Skelleftehamn 2025-05-08

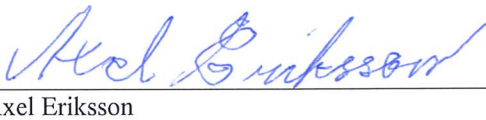
Ort och datum



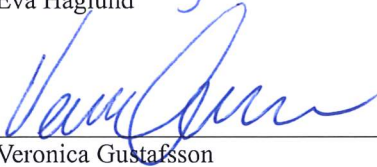
Gunilla Gellin



Eva Haglund



Axel Eriksson



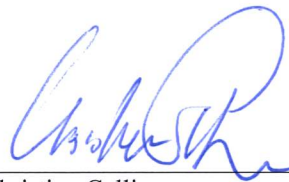
Veronica Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2025



Frida Kolbäck, KPMG AB

Auktoriserad revisor



Christian Gellin

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skelleftehamnshus nr 3, org. nr 794700-2064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skelleftehamnshus nr 3 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 att utföra 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 RBF Skelleftehamnshus nr 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 förtlöpande 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 försumelse 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.

Örnsköldsvik ~~det datum som framgår av min elektroniska signatur~~

den 13 maj 2025

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Christian Gellin

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 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 planliga 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.

RBF

Skelleftehamnshus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skelleftehamnshus nr 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

