

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Bodenhuss nr 2
Org nr: 798500-0947





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Bodenhus nr 2
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 1947-02-09. Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-14.

Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer samt en försäkringsersättning gällande fg års brandskada.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 240 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 344 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Backsippan 1 i Bodens Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 40 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastighetens adress är Kyrkgatan 55, Johannesgatan 1 A-D samt Kläppgatan 4 A-B i Boden.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	4
1 rum och kök	4
2 rum och kök	20
3 rum och kök	10
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	8
Antal p-platser	28

Total tomtarea 4 717 m²

Bostäder bostadsrätt 2 323 m²

Total bostadsarea 2 323 m²

Lokaler bostadsrätt 215 m²

Total lokalarea 215 m²

Årets taxeringsvärde 19 206 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 206 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Antikvariat	100
Trafikskola	115

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,61 % av föreningens nettoomsättning.

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 55 tkr och planerat underhåll för 695 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 875 tkr (347 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	87 tkr
Installationer	115 tkr
Husropp utvändigt	494 tkr

Hänt i föreningen 2024

Under 2024 har tio styrelsemöten hållits, två medlemsmöten samt extra årsstämma och ordinarie årsstämma. Adventsfika i början på december samt att föreningen har firat 75-årsjubileum.

Plåtskoning av skorstenarna på fastigheten har utförts och arbetet blev klart under augusti 2024.

Styrelsen har avslutat nuvarande städavtal med Väststadat och tecknat nytt avtal med Miljöservice Boden AB fr o m 250101.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Lundgren	Ordförande	2025
Britt Bertilsson	Sekreterare	2026
Lena Degerman	Vice ordförande	2025
Jenny Andersson Eman	Ledamot	2026
Lovisa Svärd	Ledamot	2025
Carola Aidanpää	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dick Alvarsson	Suppleant	2025
Jan Sundqvist	Suppleant	2025
Rikard Hedlund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Sara Avander	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Conny Karlsson	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 49 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-05-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-04-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 914 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 572	2 274	2 210	2 149	2 104
Resultat efter finansiella poster*	105	-440	381	-2 412	-75
Soliditet %*	-3	-3	-1	-3	12
Likviditet % inkl. omförhandling	16	43	25	-	-
Likviditet % exkl. omförhandling	189	133	227	169	40
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	78	72	94	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	935	908	892	865	845
Energikostnad kr/kvm*	278	263	221	228	204
Sparande kr/kvm*	453	-46	257	207	211
Skuldsättning kr/kvm*	5 465	5 582	5 661	5 747	5 196
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 465	5 582	5 661	5 747	5 196
Räntekänslighet %*	5,8	6,7	6,9	7,2	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 700	3 085 644	-3 265 420	-440 548
Disposition enl. årsstämmobeslut			-440 549	440 548
Reservering underhållsfond		875 000	-875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-695 207	695 207	
Årets resultat				104 741
Vid årets slut	56 700	3 265 437	-3 885 762	104 741

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 705 968
Årets resultat	104 741
Årets fondreservering enligt stadgarna	-875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	695 207
Summa	-3 781 020

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 781 020**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 571 804	2 365 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480 227	570 269
Summa rörelseintäkter		3 052 031	2 935 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 014 130	-2 401 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 423	-362 015
Personalkostnader	Not 6	-43 510	-91 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-239 665	-239 665
Summa rörelsekostnader		-2 655 728	-3 094 416
Rörelseresultat		396 303	-158 615
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 441	20 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-310 003	-302 663
Summa finansiella poster		-291 561	-281 934
Resultat efter finansiella poster		104 741	-440 549
Årets resultat		104 741	-440 549

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 690 303	12 929 969
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 690 303	12 929 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		12 710 303	12 949 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		62 075	21 145
Övriga fordringar		7 152	8 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	153 091	715 004
Summa kortfristiga fordringar		222 318	744 474
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 002 259	1 083 414
Summa kassa och bank		1 002 259	1 083 414
Summa omsättningstillgångar		1 224 577	1 827 888
Summa tillgångar		13 934 880	14 777 857



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 700	56 700
Fond för yttre underhåll		3 265 437	3 085 644
Summa bundet eget kapital		3 322 137	3 142 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 885 761	-3 265 420
Årets resultat		104 741	-440 549
Summa fritt eget kapital		-3 781 020	-3 705 968
Summa eget kapital		-458 883	-563 624
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 895 888	11 042 841
Summa långfristiga skulder		6 895 888	11 042 841
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 974 971	3 044 950
Leverantörsskulder		69 063	510 538
Skatteskulder		814	7 513
Övriga skulder		85 340	98 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	367 687	637 122
Summa kortfristiga skulder		7 497 875	4 298 640
Summa eget kapital och skulder		13 934 880	14 777 857



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	396 303	-158 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	239 665	239 665
	635 968	81 051
Erhållen ränta	18 441	20 730
Erlagd ränta	-302 234	-276 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	352 176	-174 979
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	522 156	-615 845
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-738 555	680 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 777	-109 879
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-216 932	-201 674
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-216 932	-201 674
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-81 155	-311 553
Likvida medel vid årets början	1 083 414	1 394 967
Likvida medel vid årets slut	1 002 259	-1 083 414



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10). Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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
Standardförbättringar	Linjär	10-30
Installationer	Linjär	5-10
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	2 123 026	2 025 192
Hyror, lokaler	92 880	80 280
Hyror, garage	38 300	36 300
Hyror, p-platser	64 400	63 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 658	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 827	-3 600
Rabatter	0	-11 980
Elavgifter	153 149	84 785
Kabel-tv-avgifter	96 960	84 320
Övriga ersättningar	9 580	7 247
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-12
Summa nettoomsättning	2 571 804	2 365 532

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	16 896	570 269
Försäkringsersättningar brandskada	463 331	0
Summa övriga rörelseintäkter	480 227	570 269

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-695 207	-83 212
Reparationer	-54 623	-1 181 337
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 026	-60 026
Tomträttsavgäld	-1 380	-1 275
Försäkringspremier	-58 776	-48 323
Kabel- och digital-TV	-100 335	-102 136
Återbäring från Riksbyggen	300	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 726	-3 799
Obligatoriska besiktningar	-22 360	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 125
Snö- och halkbekämpning	-135 530	-117 630
Förbrukningsinventarier	-19 281	-33 526
Vatten	-191 383	-158 118
Fastighetsel	-175 425	-181 048
Uppvärmning	-339 924	-323 874
Sophantering och återvinning	-93 970	-84 105
Förvaltningsarvode drift	-64 483	-24 479
Summa driftskostnader	-2 014 130	-2 401 413

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-288 500	-291 347
Arvode, yrkesrevisorer	-28 000	-36 750
Övriga förvaltningskostnader	-10 117	-4 805
Kreditupplysningar	-1 804	-3 318
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 324	-7 770
Kontorsmateriel	-16 213	-6 244
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-460	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 000
Bankkostnader	-4 005	-2 453
Övriga externa kostnader	0	-5 329
Summa övriga externa kostnader	-358 423	-362 015

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-13 192	-33 000
Sammanträdesarvoden	-32 000	-44 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-2 790
Övriga personalkostnader	0	-520
Sociala kostnader	4 682	-10 612
Summa personalkostnader	-43 510	-91 322

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-232 141	-232 141
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 525	-7 525
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-239 665	-239 665

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 119	20 077
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	186	94
Övriga ränteintäkter	137	159
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 441	20 330



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-309 812	-302 033
Övriga räntekostnader	0	-7
Övriga finansiella kostnader	-191	-624
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-310 003	-302 663

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 915 057	14 915 057
Mark	3 829 066	3 829 066
Statusförbättringar	331 978	331 978
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 076 101	19 076 101

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 939 584	-5 707 443
Statusförbättringar	-206 549	-199 024
	-6 146 132	-5 906 467

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-232 141	-232 141
Årets avskrivning statusförbättringar	-7 525	-7 524
	-239 666	-239 665

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 385 798	-6 146 132
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	8 743 332	8 975 473
Mark	3 829 066	3 829 066
Statusförbättringar	117 905	125 430

Taxeringsvärden

Bostäder	18 862 000	18 862 000
Lokaler	344 000	344 000

Totalt taxeringsvärde

	19 206 000	19 206 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 144 000</i>	<i>15 144 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 062 000</i>	<i>4 062 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	82 924	82 924
Installationer	83 735	83 735
	166 659	166 659
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	166 659	166 659
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-82 924	-82 924
Installationer	-83 735	-83 735
	-166 659	-165 315
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-82 924	-82 924
Installationer	-83 735	-83 735
	-166 659	-166 659
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-166 659	-166 659
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	20 000	20 000
Summa andra långfristiga fordringar	20 000	20 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 243	57 387
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 125	72 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 723	16 723
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	568 769
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 091	715 004

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	674 082	742 963
Transaktionskonto	328 177	340 451
Summa kassa och bank	1 002 259	1 083 414

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 870 859	14 087 791
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 913 197	-2 920 124
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 774	-124 826
Långfristig skuld vid årets slut	6 895 888	11 042 841

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,07%	2025-03-25	4 116 973,00	0,00	47 052,00	4 069 921,00
SWEDBANK	1,17%	2026-02-25	1 512 000,00	0,00	32 000,00	1 480 000,00
STADSHYPOTEK	3,57%	2025-03-03	2 920 124,00	0,00	76 848,00	2 843 276,00
SWEDBANK	3,74%	2028-01-28	5 538 694,00	0,00	61 032,00	5 477 662,00
Summa			14 087 791,00	0,00	216 932,00	13 870 859,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 2 843 276 kr och Swedbanks lån om 4 069 921 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.

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 124 826 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 499 304 kr till betalning mellan 2 och 5 år och efter 5 år 13 246 729 kr efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 297	22 067
Upplupna räntekostnader	44 535	36 766
Upplupna elkostnader	20 943	24 460
Upplupna vattenavgifter	0	24 157
Upplupna värmekostnader	44 671	42 723
Upplupna kostnader för renhållning	0	10 442
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	72 000	77 400
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 681	17 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	180 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 560	186 232
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	367 687	637 122

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 653 000	17 653 000

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Boden

Monika Lundgren

Britt Bertilsson

Lena Degerman

Lovisa Svärd

Jenny Andersson Eman

Carola Aidanpää

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Sara Avander
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557545294974

Dokument

Brf Bodenhus nr 2 Årsredovisning 2024 FF 207302
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-04-28 08:25:22 CEST (+0200) av Caroline
Karlsson (CK)
Färdigställt 2025-05-12 06:40:48 CEST (+0200)

Initierare

Caroline Karlsson (CK)
Riksbyggen
caroline.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Monika Lundgren (ML1)
molu33@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA LUNDGREN"
Signerade 2025-04-28 16:07:59 CEST (+0200)

Britt Bertilsson (BB)
britt_bertilsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt
Cecilia Bertilsson"
Signerade 2025-05-05 18:53:49 CEST (+0200)

Lena Degerman (LD)
lenadegerman54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA MARGARETA DEGERMAN"
Signerade 2025-04-28 16:13:39 CEST (+0200)

Lovisa Svärd (LS)
lovisasvrd@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOVISA SVÄRD"
Signerade 2025-04-28 16:02:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545294974

Jenny Andersson Eman (JAE)
hej@gronajenny.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Elisabeth Andersson Eman"
Signerade 2025-04-29 19:34:04 CEST (+0200)

Carola Aidanpää (CA)
carola.aidanpaa@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLA AIDANPÄÄ"
Signerade 2025-04-28 09:03:28 CEST (+0200)

Monika Lindgren (ML2)
KPMG
monika.lindgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA LINDGREN"
Signerade 2025-05-06 15:27:46 CEST (+0200)

Sara Avander (SA)
sara_avander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA AVANDER"
Signerade 2025-05-12 06:40:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Bodenhus nr 2, org. nr 798500-0947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bodenhus nr 2 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 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, förfälskning, 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 Bodenhus nr 2 för år 2024 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
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Sara Avander
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545296029

Dokument

Revisionsberättelse Bodenhus2 2024pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-28 09:06:22 CEST (+0200) av Caroline Karlsson (CK)

Färdigställt 2025-05-12 06:39:27 CEST (+0200)

Initierare

Caroline Karlsson (CK)

Riksbyggen

caroline.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Sara Avander (SA)

sara_avander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA AVANDER"

Signerade 2025-05-12 06:39:27 CEST (+0200)

Monika Lindgren (ML)

monika.lindgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA LINDGREN"

Signerade 2025-05-06 15:28:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

