

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Skellefteåhus nr 3
Org nr: 794700-1967





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 852 139 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-23.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 145% till 232%.

I resultatet ingår avskrivningar med 335 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 640 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uranus 1 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 72 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1948-49. Fastighetens adress är Ö Nygatan 93-97 i Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	39	11	16	72

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser	Carports
24	40	38

Total bostadsarea 4 634 m²

Total lokalarea 637 m²

Årets taxeringsvärde	43 263 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 263 000 kr

Föreningens väsentliga lokavtal

Verksamhet	Yta m ²
Brofood AB	126
Malin Östlund AB	34,5
Pauls Blommor AB	93
Gun Normark	98

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,66 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 306 tkr och planerat underhåll för 8 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 revideras årligen.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 420 tkr (80 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	7 516

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Hedström	Ordförande	2025
Jörgen Steinvall	Ledamot	2025
Kjell Eriksson	Ledamot	2025
Veronica Gustafsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Wink	Suppleant	2025
Ronny Pettersson	Suppleant	2025
Christina Lundmark	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 659 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 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 72 bostadsrätter placerade (föregående år 72 st).



Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 955	3 736	3 511	3 499	3 523
Resultat efter finansiella poster*	304	258	630	447	849
Soliditet %*	71	65	62	71	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	85	84	88	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	733	695	676	676	680
Energikostnad kr/kvm*	270	260	226	229	215
Sparande kr/kvm*	123	113	173	129	204
Skuldsättning kr/kvm*	441	617	296	296	354
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	502	702	337	337	403
Räntekänslighet %*	0,7	1,0	0,5	0,5	0,6

* 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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 785	0	0	6 149 712	987 891	258 151
Disposition enl. årsstämmobeslut					258 151	-258 151
Reservering underhållsfond				420 000	-420 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-7 516	7 516	
Årets resultat						304 343
Vid årets slut	99 785	0	0	6 562 196	833 558	304 343

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 246 042
Årets resultat	304 343
Årets fondreservering enligt stadgarna	-420 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 516
Summa	1 137 901

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 137 901**

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	3 955 098	3 735 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 240	61 021
Summa rörelseintäkter		4 035 338	3 796 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 454 250	-2 357 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-815 931	-742 464
Personalkostnader	Not 6	-70 960	-17 625
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-335 330	-335 330
Summa rörelsekostnader		-3 676 471	-3 452 717
Rörelseresultat		358 867	344 161
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 523	10 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-82 047	-100 004
Summa finansiella poster		-54 524	-86 010
Resultat efter finansiella poster		304 343	258 151
Årets resultat		304 343	258 151



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 673 556	8 998 132
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 754	17 509
Summa materiella anläggningstillgångar		8 680 311	9 015 641
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		172 000	172 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		172 000	172 000
Summa anläggningstillgångar		8 852 311	9 187 641
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 609	7 471
Övriga fordringar		102 413	496 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206 626	193 593
Summa kortfristiga fordringar		321 649	697 726
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 796 538	1 706 999
Summa kassa och bank		1 796 538	1 706 999
Summa omsättningstillgångar		2 118 187	2 404 725
Summa tillgångar		10 970 498	11 592 366



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	99 785	99 785
Fond för yttre underhåll	6 562 196	6 149 712
Summa bundet eget kapital	6 661 981	6 249 497
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	833 558	987 891
Årets resultat	304 343	258 151
Summa fritt eget kapital	1 137 901	1 246 042
Summa eget kapital	7 799 882	7 495 539
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	825 224
Summa långfristiga skulder	0	825 224
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 426 502
Leverantörsskulder	134 601	210 044
Övriga skulder	124 655	91 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	586 136	543 804
Summa kortfristiga skulder	3 170 616	3 271 603
Summa eget kapital och skulder	10 970 498	11 592 366



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	358 867	344 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	335 330	335 330
	694 197	679 491
Erhållen ränta	27 523	13 994
Erlagd ränta	-91 092	-76 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	630 628	616 834
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	376 077	1 078 153
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	9 336	-2 148 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 016 041	-453 392
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-2 533 596
Investeringar i pågående byggnation		2 281 596
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-252 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-926 502	-308 288
Upptagna lån	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-926 502	1 691 712
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	89 539	986 320
Likvida medel vid årets början	1 706 999	720 679
Likvida medel vid årets slut	1 796 538	1 706 999
Kassa och Bank BR	1 796 538	1 706 999



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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	5-25
Markanläggningar	Linjär	10-15
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	3 054 237	2 881 337
Hyror, lokaler	303 075	284 184
Hyror, p-platser	202 560	203 350
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 090	-5 602
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 760	-6 810
Rabatter	0	-70
Elavgifter	169 884	164 037
Kabel-tv-avgifter	178 260	179 100
Övriga ersättningar	55 933	36 330
Summa nettoomsättning	3 955 098	3 735 856

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.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	80 240	61 021
Summa övriga rörelseintäkter	80 240	61 021

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-7 516	0
Reparationer	-305 930	-381 539
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 990	-129 038
Försäkringspremier	-77 282	-65 302
Kabel- och digital-TV	-91 114	-87 004
Återbäring från Riksbyggen	900	8 500
Serviceavtal	-3 161	-2 550
Snö- och halkbekämpning	-219 211	-206 380
Förbrukningsinventarier	-1 738	-4 687
Vatten	-377 865	-324 572
Fastighetsel	-310 415	-341 996
Uppvärmning	-737 327	-701 969
Sophantering och återvinning	-191 601	-120 762
Summa driftskostnader	-2 454 250	-2 357 298



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-622 108	-596 990
IT-kostnader	-96 216	-78 486
Arvode, yrkesrevisorer	-37 500	-15 647
Övriga förvaltningskostnader	-30 870	-21 772
Kreditupplysningar	-237	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 769	-17 325
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 732
Medlems- och föreningsavgifter	-6 048	-6 048
Bankkostnader	-3 184	-3 422
Summa övriga externa kostnader	-815 931	-742 464

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-43 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-15 000	-2 600
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Sociala kostnader	-12 960	-4 025
Summa personalkostnader	-70 960	-17 625

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-105 961	-105 961
Avskrivning Markanläggningar	-132 620	-132 620
Avskrivningar tillkommande utgifter	-85 995	-85 995
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 754	-10 754
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-335 330	-335 330

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 440



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 788	1 518
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	24
Övriga ränteintäkter	8 704	9 012
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 523	10 554

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-81 731	-99 902
Övriga räntekostnader	-316	-102
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-82 047	-100 004



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 399 656	11 399 656
Mark	224 290	224 290
Tillkommande utgifter	4 382 535	4 382 535
Markanläggning	4 086 834	1 553 238
	20 093 315	17 559 719
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	2 533 596
	0	2 533 596
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 093 315	20 093 315
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 629 950	-6 523 988
Tillkommande utgifter	-3 803 245	-3 717 250
Markanläggningar	-661 989	-529 370
	-11 095 183	-10 770 606
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-105 961	-105 961
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-85 995	-85 995
Årets avskrivning markanläggningar	-132 620	-132 620
	-324 576	-324 576
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 313 798	-11 095 183
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 673 556	8 998 132
Varav		
Byggnader	4 663 745	4 769 707
Mark	224 290	224 290
Tillkommande utgifter	493 295	579 291
Markanläggningar	3 292 226	3 424 845
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 800 000	41 800 000
Lokaler	1 463 000	1 463 000
Totalt taxeringsvärde	43 263 000	43 263 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 959 000</i>	<i>32 959 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 304 000</i>	<i>10 304 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	226 357	226 357
Installationer	555 572	555 572
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	781 929	781 929
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-208 848	-198 094
Installationer	-555 572	-555 572
	-764 420	-753 666
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 754	-10 754
	-10 754	-10 754
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-219 603	-208 848
Installationer	-555 572	-555 572
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-775 175	-764 420
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 754	17 509
Varav		
Inventarier och verktyg	6 754	17 509

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	688 513	356 655
Transaktionskonto	1 108 025	1 350 344
Summa kassa och bank	1 796 538	1 706 999



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 325 224	3 251 726
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-72 288	-808 288
Lån som omförhandlas	-2 252 936	-1 618 214
Långfristig skuld vid årets slut	0	825 224

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,08%	2024-06-01	354 214,00	0,00	354 214,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-03-30	897 512,00	0,00	72 288,00	825 224,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2025-01-07	2 000 000,00	0,00	500 000,00	1 500 000,00
Summa			3 251 726,00	0,00	926 502,00	2 325 224,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 72 288 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 72 288 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 825 224 kr och 1 500 000 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	10 485 300	10 485 300

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

Ort och datum

Urban Hedström

Kjell Eriksson

Jörgen Steinvall

Veronica Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala signatur

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skellefteåhus nr 3, org. nr 794700-1967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skellefteåhus 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om
fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty-
relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el-
ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-
dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna
en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker-
het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis-
ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-
mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-
tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-
ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-
väntas 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 ut-
ifrån 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 inform-
ation 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 omstän-
digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-
terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-
vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-
ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-
tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen.
Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-
bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-
tor 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 uppmärk-
samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-
liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-
räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-
satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-
tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-
ler 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 in-
formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de
eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie-
rat.

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 Brf Skellefteåhus 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 och 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 fortlopande 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 vi 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 vår professionella 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

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557545956556

Document

Rev Årsredovisning 212003

Main document

23 pages

Initiated on 2025-05-06 08:47:55 CEST (+0200) by

Christina Lundmark (CL)

Finalised on 2025-05-08 10:10:17 CEST (+0200)

Initiator

Christina Lundmark (CL)

Riksbyggen

christina.lundmark@riksbyggen.se

Signatories

Urban Hedström (UH)

Skellefteåhus nr 3

urban.hedstrom@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "URBAN HEDSTRÖM"

Signed 2025-05-06 15:46:35 CEST (+0200)

Kjell Eriksson (KE)

Skellefteåhus nr 3

ersa.eriksson@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Kjell Alexander Eriksson"

Signed 2025-05-07 10:03:01 CEST (+0200)

Jörgen Steinvall (JS)

Skellefteåhus nr 3

steinvall.jorgen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Jörgen Steinvall"

Signed 2025-05-07 21:58:28 CEST (+0200)

Veronica Gustafsson (VG)

Riksbyggen

veronica.gustafsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Eva Maria Veronica Gustafsson"

Signed 2025-05-06 08:50:04 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545956556

Frida Kolbäck (FK)
KPMG AB
frida.kolback@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Frida Sofia Kolbäck"
Signed 2025-05-08 10:10:17 CEST (+0200)

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, arvas 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.

RBF Skellefteåhus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skellefteåhus 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

w w.riksbyggen.se

