

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Skellefteåhus nr 16
Org nr: 794700-3773



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus nr 16
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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-11-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-03.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 129% till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 720 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -884 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trädet 1 kvm 4604 och Adjunkten 1 kvm 6787.
Byggnaderna är uppförda 1975-1976. Fastigheternas adress är Mo i Ranagatan 2-184, Trädgränd 1-127.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kokvrå	6	
2 rum och kök	51	
3 rum och kök	99	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	86	
Antal p-platser	94	med motorvärmare
Antal p-platser	2	



Total tomtarea	37 936 m ²
Bostäder bostadsrätt	11 391 m ²
Garagelokaler	1 231 m ²

Årets taxeringsvärde	81 569 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 569 000 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 568 tkr och underhåll för 3 519 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 uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på en evig underhållskostnad på 1 098 000 kronor per år. Rekommenderad avsättning på 30 års sikt är 1 114 000 kronor per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 082 000 kronor.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer, fastighetsspolning	221 800
Huskropp utvändigt, målning	2 454 569
Markytor, slutfaktura (slutbesiktning)	843 000

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

Pm

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Qvist	Ordförande	2026
Anne Enmark	Vice ordförande	2025
Per Anders Holmqvist	Ledamot	2025
Charlotte Boström	Ledamot	2025
Maud Karlsson	Ledamot	2026
Theresa Andersson	Ledamot	2026
Thomas Vikström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Granlund	Suppleant	2025
Åsa Dahlqvist	Suppleant	2025
Kim Löfstedt	Suppleant Riksbyggen	2025

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Ann-Katrin Allansson	Förtroendevald revisor	2025
Lars-Gunnar Lindgren	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Gunnar Lindgren	2025
Asta Vidmark	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 191 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 622 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Plm

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 526	6 615	6 199	5 952	5 782
Resultat efter finansiella poster*	-1 604	-677	457	-11 150	-2 356
Soliditet %*	-44	-37	-34	-36	3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	622	546	514	495	481
Energikostnad kr/kvm*	24	30	27	26	26
Sparande kr/kvm*	209	122	169	125	145
Skuldsättning kr/kvm*	3 062	2 937	2 964	2 989	2 097
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 393	3 255	3 284	3 312	2 324
Räntekänslighet %*	5,5	6,0	6,4	6,7	4,8

* 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.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror till stor del på större underhåll som utförts under året. Föreningen har ett sparandenyckeltal på 209kr/kvm och underhållsplanen rekommenderar ett sparande på 98kr/kvm de kommande 30 åren. Föreningen kan därav uppvisa att deras sparande för året ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande, vilket innebär att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	338 937	0	0	529 070	-10 636 080	-676 962
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-676 962	676 962
Reservering underhållsfond				1 082 000	-1 082 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 611 070	1 611 070	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 604 030
Vid årets slut	338 937	0	0	0	-10 783 972	-1 604 030

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 313 042
Årets resultat	-1 604 030
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 082 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 611 070
Summa	-12 388 002

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 12 388 002

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	7 523 237	6 614 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 629	1 320
Summa rörelseintäkter		7 546 866	6 616 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 167 699	-4 527 047
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 312 283	-1 481 730
Personalkostnader	Not 6	-89 091	-95 639
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-719 585	-718 440
Summa rörelsekostnader		-8 288 659	-6 822 856
Rörelseresultat		-741 792	-206 700
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 280	13 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-879 518	-488 032
Summa finansiella poster		-862 238	-470 262
Resultat efter finansiella poster		-1 604 030	-676 962
Årets resultat		-1 604 030	-676 962

Sm

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 817 296	25 536 881
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 817 296	25 536 881
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	234 000	234 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		234 000	234 000
Summa anläggningstillgångar		25 051 296	25 770 881
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 228
Övriga fordringar		98 584	87 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		585 251	584 260
Summa kortfristiga fordringar		683 835	672 497
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 927 634	1 618 536
Summa kassa och bank		1 927 634	1 618 536
Summa omsättningstillgångar		2 611 469	2 291 034
Summa tillgångar		27 662 765	28 061 915

Rm

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		338 937	338 937
Fond för yttre underhåll		0	529 070
Summa bundet eget kapital		338 937	868 007
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 783 972	-10 636 080
Årets resultat		-1 604 030	-676 962
Summa fritt eget kapital		-12 388 002	-11 313 042
Summa eget kapital		-12 049 065	-10 445 035
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 859 932	28 351 933
Summa långfristiga skulder		23 859 932	28 351 933
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 794 210	8 722 257
Leverantörsskulder		392 535	604 012
Skatteskulder		31 939	79 597
Övriga skulder		834	3 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		632 380	745 507
Summa kortfristiga skulder		15 851 898	10 155 017
Summa eget kapital och skulder		27 662 765	28 061 915

Rn

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-741 792	-206 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	719 585	718 440
	-22 207	511 740
Erhållen ränta	17 280	17 770
Erlagd ränta	-833 224	-511 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-838 151	18 339
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 135	-81 391
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-421 568	-54 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 270 855	-117 324
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-63 063
Investeringar i pågående byggnation		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-63 063
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-420 048	-336 548
Upptagna lån	2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 579 952	-336 548
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	309 097	-516 935
Likvida medel vid årets början	1 618 536	2 135 471
Likvida medel vid årets slut	1 927 634	1 618 536
Kassa och Bank BR	1 927 634	1 618 536

Ru

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	86
Standardförbättring	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	10
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	10

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	7 069 320	6 200 820
Hyror, garage	260 700	229 420
Hyror, p-platser	142 440	125 650
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 333	-1 897
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 428	-16 594
Vattenavgifter	0	3 134
Elavgifter	15 154	13 814
Övriga ersättningar	52 133	59 052
Fakturerade kostnader	2 190	1 446
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	60	-9
Summa nettoomsättning	7 523 237	6 614 836

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	23 629	1 320
Summa övriga rörelseintäkter	23 629	1 320

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 519 369	-1 499 274
Reparationer	-567 562	-1 002 651
Självrisk	-78 700	-95 174
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-257 090	-257 090
Försäkringspremier	-218 454	-184 002
Digitala tjänster (bredband, TV etc.)	-412 704	-240 625
Återbäring från Riksbyggen	1 900	18 400
Serviceavtal	-37 530	-41 908
Obligatoriska besiktningar	-2 875	-30 631
Snö- och halkbekämpning	-305 996	-447 102
Förbrukningsinventarier	-13 758	-29 249
Vatten	-16 908	-84 927
Fastighetsel	-256 824	-263 319
Uppvärmning	-29 459	-32 797
Sophantering och återvinning	-380 305	-311 385
Förvaltningsarvode drift	-72 067	-25 315
Summa driftskostnader	-6 167 699	-4 527 047

RM

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 172 895	-1 123 436
IT-kostnader	0	-181 048
Arvode, yrkesrevisorer	-47 500	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-31 745	-35 923
Kreditupplysningar	-407	-380
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 027	-43 313
Representation	-9 379	0
Kontorsmateriel	-2 219	-9 185
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-45
Medlems- och föreningsavgifter	-13 104	-13 104
Konsultarvoden	0	-18 938
Bankkostnader	-7 020	-6 053
Advokat och rättegångskostnader	0	-23 219
Övriga externa kostnader	-1 988	-10 837
Summa övriga externa kostnader	-1 312 283	-1 481 730

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-42 250	-39 000
Sammanträdesarvoden	-22 050	-15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 929	-24 000
Sociala kostnader	-12 862	-17 039
Summa personalkostnader	-89 091	-95 639

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-374 904	-374 904
Avskrivning Markanläggningar	-64 492	-64 492
Avskrivningar tillkommande utgifter	-280 190	-273 940
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-5 105
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-719 585	-718 440

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 680



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 737	11 327
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	162	196
Övriga ränteintäkter	1 380	1 567
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 280	13 090

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-838 355	-487 640
Övriga räntekostnader	-788	-392
Övriga finansiella kostnader	-40 375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-879 518	-488 032



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 180 289	28 180 289
Mark	1 040 070	1 040 070
Standardförbättringar	12 622 367	12 109 304
Markanläggning	1 424 190	1 424 190
	43 266 916	42 753 853
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	
Tillkommande utgifter	0	513 063
Markanläggning	0	0
	0	513 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 266 916	43 266 916
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 461 415	-13 086 511
Standardförbättringar	-3 917 062	-3 643 122
Markanläggningar	-351 558	-287 066
	-17 730 035	-17 016 699
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-374 904	-374 904
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-280 190	-273 940
Årets avskrivning markanläggningar	-64 491	-64 491
	-719 585	-713 335
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 449 620	-17 730 034
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 192 199	25 536 881
Varav		
Byggnader	14 343 970	14 718 874
Mark	1 040 070	1 040 070
Standardförbättringar	8 425 115	8 705 305
Markanläggningar	1 008 140	1 072 632
Taxeringsvärden		
Bostäder	79 800 000	79 800 000
Lokaler	1 769 000	1 769 000
Totalt taxeringsvärde	81 569 000	81 569 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 697 000</i>	<i>65 697 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 872 000</i>	<i>15 872 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	194 098	194 098
Installationer	2 075 804	2 075 804
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 269 902	2 269 902
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-194 098	-188 993
Installationer	-2 075 805	-2 075 805
	-2 269 903	-2 264 798
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-5 105
	0	-5 105
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-194 098	-194 098
Installationer	-2 075 804	-2 075 804
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 269 902	-2 269 902
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	234 000	234 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	234 000	234 000

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	581	1 323
Bankmedel	1 099 391	331 104
Transaktionskonto	827 661	1 286 109
Summa kassa och bank	1 927 634	1 618 536

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	38 654 142	37 074 190
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-385 176	-336 548
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 409 034	-8 385 709
Långfristig skuld vid årets slut	23 859 932	28 351 933

Bm

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,71%	2024-03-01	3 737 091,00	−3 737 091,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK		2024-06-01	1 125 897,00	−1 111 997,00	13 900,00	0,00
SWEDBANK	3,30%	2025-02-28	0,00	3 737 091,00	0,00	3 737 091,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-06-01	426 342,00	0,00	4 372,00	421 970,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-06-01	3 200 000,00	0,00	74 000,00	3 126 000,00
SWEDBANK	4,75%	2025-08-25	3 641 697,00	0,00	40 000,00	3 601 697,00
SWEDBANK	0,91%	2025-09-25	3 522 276,00	0,00	0,00	3 522 276,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-07-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-09-01	3 342 500,00	0,00	70 000,00	3 272 500,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2026-09-30	2 455 639,00	0,00	24 804,00	2 430 835,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2027-03-30	1 123 677,00	0,00	52 000,00	1 071 677,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2027-06-01	0,00	3 111 997,00	97 400,00	3 014 597,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2027-06-01	3 588 093,00	0,00	37 572,00	3 550 521,00
SWEDBANK	1,18%	2027-09-24	2 322 978,00	0,00	0,00	2 322 978,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2029-09-30	588 000,00	0,00	6 000,00	582 000,00
Summa			37 074 190,00	2 000 000,00	420 048,00	38 654 142,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån från Swedbank om 3 737 091 kr, 3 601 697 kr och 3 522 276 kr samt lån från Handelsbanken om 421 970 kr och 3 126 000 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 16 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	40 859 000	38 859 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

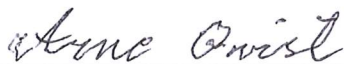
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Pm

Styrelsens underskrifter

Skellefteå, 2025-04-09



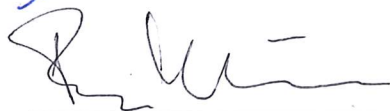
Arne Qvist
Ordförande



Per Anders Holmqvist



Maud Karlsson



Thomas Vikström



Anne Enmark



Theresa Andersson



Charlotte Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-10



KPMG AB
Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor



Ann-Katrin Allansson
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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Skellefteåhus 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skellefteåhus 16 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

