

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Skellefteåhus 2
Org nr: 794700-2023





*Styrelsen i
RIKSBYGGGENS BRF SKELLEFTEÅHUS NR 2
INBJUDER TILL*

**ORDINARIE
FÖRENINGSTÄMMA**



Tid tisdag 29 april 2025, kl 17.30

Plats: Föreningslokalen i källaren Åsgatan 33

Ärenden enl § 59 i föreningens stadgar

Av styrelsen hänskjutna frågor:

Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet).

Vid ordinarie föreningsstämma den 24/4 2024 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar enligt förslaget. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst $\frac{3}{4}$ -delar vid övergång till andelstal av de röstande röstar för att anta nya stadgarna.

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

*Föreningen bjuder på smörgåstårta
Välkomna!*

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2025-04-29

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Stadgebyte (2:a beslutet)
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): Inga
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 700 000 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-12-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-04.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 151% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 281 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 530 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hägglund 27 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944-45. Fastigheternas adress är Åsgatan 31-35 i Skellefteå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
15	39	6	60

Dessutom tillkommer

Lokaler/förråd	P-platser
21	55

Total bostadsarea	3 351 m ²
Total lokalarea	227 m ²



Årets taxeringsvärde	37 566 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 566 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,96 % 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 228 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

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.

För de närmaste året uppgår avsättningen till 450 tkr (134 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Ulfsparre	Ordförande	2026
Viktoria Hallmans	Ledamot	2026
Kajsa Wikberg	Ledamot	2025
Christina Lundmark	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Skinner	Suppleant	2025
Göte Sundqvist	Suppleant	2025
Per Öhrlund	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Jim Vallgren	Förtroendevald revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jim Vallgren	2025	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 693 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 60 bostadsrätter placerade (föregående år 60 st).



Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 162	2 959	2 748	2 707	2 603
Resultat efter finansiella poster*	250	-155	112	-604	-11
Soliditet %*	12	10	12	11	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	96	96	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	886	830	789	780	752
Energikostnad kr/kvm*	267	257	229	227	209
Sparande kr/kvm*	158	165	119	147	140
Skuldsättning kr/kvm*	2 647	2 592	2 248	2 281	2 301
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 647	2 686	2 329	2 363	2 398
Räntekänslighet %*	3,0	3,2	3,0	3,0	3,2

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	60 385	0	0	570 286	556 653	-154 695
Disposition enl. årsstämmobeslut					-154 695	154 695
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						249 578
Vid årets slut	60 385	0	0	1 020 286	-48 043	249 578

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	401 957
Årets resultat	249 578
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Summa	201 535

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	201 535

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	3 161 763	2 959 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 630	
Summa rörelseintäkter		3 220 393	2 959 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 983 334	-2 288 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-456 294	-397 306
Personalkostnader	Not 6	-37 964	-27 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-280 820	-265 176
Summa rörelsekostnader		-2 758 411	-2 978 703
Rörelseresultat		461 982	-19 222
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 482	1 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-231 886	-138 692
Summa finansiella poster		-212 404	-135 473
Resultat efter finansiella poster		249 578	-154 695
Årets resultat		249 578	-154 695



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 059 858	9 340 679
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 059 858	9 340 679
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		9 149 858	9 430 679
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		67 377	19 185
Övriga fordringar		61 500	60 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 892	141 887
Summa kortfristiga fordringar		382 769	221 213
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 359 437	1 174 597
Summa kassa och bank		1 359 437	1 174 597
Summa omsättningstillgångar		1 742 206	1 395 810
Summa tillgångar		10 892 064	10 826 488



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	60 385	60 385
Fond för yttre underhåll	1 020 286	570 286
Summa bundet eget kapital	1 080 671	630 671
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-48 043	556 653
Årets resultat	249 578	-154 695
Summa fritt eget kapital	201 535	401 957
Summa eget kapital	1 282 206	1 032 628
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 710 739
Summa långfristiga skulder	5 710 739	2 895 299
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 160 804
Leverantörsskulder	171 884	200 526
Skatteskulder	10 215	8 140
Övriga skulder	217 402	203 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	338 814	381 706
Summa kortfristiga skulder	3 899 119	6 898 561
Summa eget kapital och skulder	10 892 064	10 826 488



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	461 982	-19 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	280 820	265 176
	742 802	245 954
Erhållen ränta	19 482	3 218
Erlagd ränta	-233 973	-108 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	528 311	140 546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-161 556	19 734
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-53 183	-69 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	313 572	90 993
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-612 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-612 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-128 732	-119 732
Upptagna lån	0	1 316 732
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-128 732	1 197 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	184 840	675 743
Likvida medel vid årets början	1 174 597	498 854
Likvida medel vid årets slut	1 359 437	1 174 597
Kassa och Bank BR	1 359 437	1 174 597



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	5-20
Installationer	Linjär	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	2 322 952	2 159 167
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-14 203	-14 203
Hyror, lokaler	30 328	31 864
Hyror, p-platser	139 175	115 675
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 520	-5 520
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 800	-6 500
Bränsleavgifter, bostäder	305 964	305 964
Elavgifter	167 787	157 096
Kabel-tv-avgifter	172 800	172 800
Övriga ersättningar	53 279	43 137
Summa nettoomsättning	3 161 763	2 959 481

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	200	0
Försäkringsersättningar	58 430	0
Summa övriga rörelseintäkter	58 630	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-461 219
Reparationer	-227 611	-178 853
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 460	-99 000
Försäkringspremier	-83 219	-70 099
Kabel- och digital-TV	-76 188	-72 504
Återbäring från Riksbyggen	300	2 700
Serviceavtal	-7 500	-5 188
Snö- och halkbekämpning	-97 397	-63 497
Förbrukningsinventarier	-1 525	-3 293
Vatten	-273 131	-262 758
Fastighetsel	-169 746	-182 094
Uppvärmning	-452 431	-446 928
Sophantering och återvinning	-153 556	-122 184
Förvaltningsarvode drift	-339 869	-324 015
Summa driftskostnader	-1 983 334	-2 288 931



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-224 483	-216 296
IT-kostnader	-118 821	-119 052
Arvode, yrkesrevisorer	-34 750	-18 065
Övriga förvaltningskostnader	-34 715	-24 526
Kreditupplysningar	-17 424	-652
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 477	-10 238
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-5 040
Bankkostnader	-3 584	-3 436
Summa övriga externa kostnader	-456 294	-397 306

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-24 000	-14 000
Sammanträdesarvoden	-6 600	-7 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 000
Sociala kostnader	-5 364	-4 490
Summa personalkostnader	-37 964	-27 290

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-191 117	-191 117
Avskrivning Markanläggningar	-74 739	-59 096
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 964	-14 964
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-280 820	-265 176

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	1 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 800



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 152	328
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	25
Övriga ränteintäkter	1 239	1 065
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 482	1 418

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-231 727	-138 624
Övriga räntekostnader	-159	-68
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-231 886	-138 692



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 532 054	12 532 054
Mark	55 800	55 800
Tillkommande utgifter	1 225 253	1 225 253
Markanläggning	1 764 046	1 138 297
	15 577 154	14 951 404
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	625 750
	0	625 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 577 154	15 577 154
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 693 231	-4 502 114
Tillkommande utgifter	-881 086	-866 122
Markanläggningar	-662 158	-603 063
	-6 236 476	-5 971 299
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-191 117	-191 117
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 964	-14 964
Årets avskrivning markanläggningar	-74 739	-59 096
	-280 820	-265 177
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 517 295	-6 236 476
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 059 858	9 340 678
Varav		
Byggnader	7 647 706	7 838 823
Mark	55 800	55 800
Tillkommande utgifter	329 204	344 167
Markanläggningar	1 027 149	1 101 888
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 200 000	37 200 000
Lokaler	366 000	366 000
Totalt taxeringsvärde	37 566 000	37 566 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 094 000</i>	<i>28 094 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 472 000</i>	<i>9 472 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	86 830	86 830
Installationer	225 106	225 106
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	311 936	311 936
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-86 830	-86 830
Installationer	-225 106	-225 106
	-311 936	-311 936
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-86 830	-86 830
Installationer	-225 106	-225 106
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-311 936	-311 936
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	618 152	0
Transaktionskonto	741 284	1 174 597
Summa kassa och bank	1 359 437	1 174 597



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 871 543	9 129 007
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-128 732	-128 732
Nästa års omförhandling av lån	-3 032 072	-5 976 244
Långfristig skuld vid årets slut	5 710 739	2 895 299

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,35%	2025-04-19	315 698,00	0,00	8 652,00	307 046,00
STADSHYPOTEK	4,05%	2025-04-24	1 197 000,00	0,00	12 000,00	1 185 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-06-01	2 929 463,00	0,00	34 164,00	2 895 299,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2025-01-02	1 642 814,35	0,00	41 068,00	1 601 746,35
STADSHYPOTEK	2,74%	2029-12-01	2 915 300,00	0,00	32 848,00	2 882 452,00
Summa			9 000 275,35	0,00	128 732,00	8 871 543,35

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 128 732 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 128 732 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om totalt 3 093 792 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	11 479 000	11 479 000

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

Lars Ulfspärre

Kajsa Wikberg

Viktoria Hallmans

Christina Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Jim Vallgren
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skellefteåhus nr 2, org. nr 794700-2023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skellefteåhus 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 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 revisionssed 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2 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

Jim Vallgren
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557542435066

Document

Årsredovisning 212002

Main document

23 pages

Initiated on 2025-03-25 10:14:03 CET (+0100) by Christina Lundmark (CL)

Finalised on 2025-03-26 20:04:27 CET (+0100)

Signatories

Christina Lundmark (CL)

Riksbyggen

christina.lundmark@riksbyggen.se

Signed 2025-03-25 10:14:04 CET (+0100)

Lars Ulfsparre (LU)

Skellefteåhus nr 2

larsulfsparre@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS OLOV JOHAN ULFSPARRE"

Signed 2025-03-25 10:18:11 CET (+0100)

Kajsa Wikberg (KW)

Skellefteåhus nr 2

kajsa.wikberg@skelleftea.se



The name returned by Swedish BankID was "KAJSA WIKBERG"

Signed 2025-03-26 15:57:33 CET (+0100)

Victoria Hallmans (VH)

Skellefteåhus nr 2

viktoria.hallmans@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "VIKTORIA HALLMANS"

Signed 2025-03-25 15:53:16 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557542435066

Jim Wallgren (JW)
Skellefteåhus nr 2
jim.wallgren@swedbank.se



*The name returned by Swedish BankID was "KJELL JIM
ADRIAN VALLGREN"*
Signed 2025-03-26 15:59:35 CET (+0100)

Frida Kolbäck (FK)
KPMG AB
ID number 7603277869
frida.kolback@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Frida Sofia
Kolbäck"*
Signed 2025-03-26 20:04:27 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

RBF Skellefteåhus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skellefteåhus 2 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

