Årsredovisning

RBF Piteåhus nr 8
Org nr: 716415-8003

2023-09-01 – 2024-08-31



757 025 473

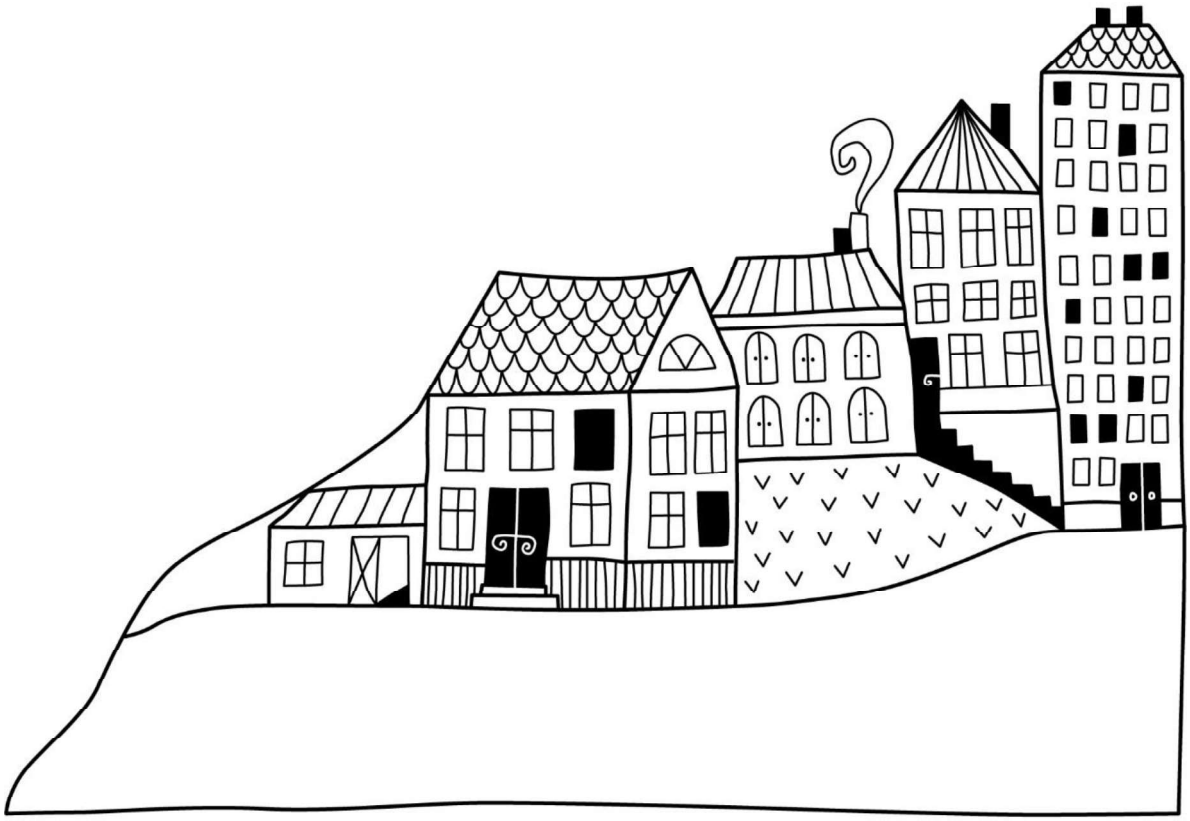
Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



757 025 473

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Piteåhus nr 8 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 *till* 2024-08-31

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 har sitt säte i Piteå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-15. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1987-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26.
Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre rep- och underhållskostnader.
Räntekostnaderna har däremot ökat p.g.a. omsatta lån.
Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 252% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre (3) 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 252% till 187%.

I resultatet ingår avskrivningar med 516 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 179 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ankarskatan 1:_1 i Piteå Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 48 lägenheter samt en lokal . Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är Ostronstigen 8-32 i Piteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkras i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	26
4 rum och kök	10
5 rum och kök	4

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	33
Antal p-platser	31

Total bostadsarea	4 257 m²
Total lokalarea	429 m²

Årets taxeringsvärde	36 659 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 659 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 251 tkr och planerat underhåll för 371 tkr.

Underhållsplan:
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 251 tkr och planerat underhåll för 371 tkr. Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 229 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	109
Gemensamma utrymmen	55
Installationer	100
Huskropp utvändigt	107

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingevald Holmqvist	Ordförande	2026
Carina Stenman	Vice ordförande	2025
Benny Johansson	Ledamot	2026
Kjell Olovsson	Ledamot	2025
Helena Vallon Malmlöf	Ledamot	2025
Andreas Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Johansson	Suppleant	2025
Sofia Åslund	Suppleant	2026
Maria Enryd	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Philip Heslow	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Viktoria Hansson

Valberedning
Thomas Karlsson
Alf Stenman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över från K2 till K3. I övrigt 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 63 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-09-01 då avgifterna höjdes med 4,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 740 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 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 630	3 473	3 451	3 369	3 392
Resultat efter finansiella poster*	−338	−1 052	−571	480	204
Soliditet %*	1	3	8	10	8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	95	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	854	814	808	788	793
Energikostnad kr/kvm*	200	175	158	162	163
Sparande kr/kvm*	117	193	279	267	189
Skuldsättning kr/kvm*	5 246	4 174	4 014	4 069	4 122
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 775	4 595	4 418	4 479	4 537
Räntekänslighet %*	6,8	5,6	5,5	5,7	5,7

* 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:

757 025 473
Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

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 främst på ökade räntekostnader samt högre underhållskostnader. Underhållsplanen ligger till grund för framtida avsättning till underhållsfonden samt för en långsiktigt ekonomisk planering. Finansieringen av dessa ekonomiska åtaganden kommer att ske genom att årligen justera avgifterna samt eventuellt upptagande av nya lån, vilket kan resultera i ökning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	1 490 014	1 703 108	−1 573 385	−1 052 136
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 052 136	1 052 136
Reservering underhållsfond		229 000	−229 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−371 161	371 161	
Årets resultat				−337 742
Vid årets slut	**1 490 014**	**1 560 947**	**−2 483 360**	**−337 742**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 625 521
Årets resultat	−337 742
Årets fondreservering enligt stadgarna	−229 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	371 161
Summa	**−2 821 102**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 821 102**

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

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 630 382	3 473 430
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192 939	188 357
Summa rörelseintäkter		**3 823 321**	**3 661 787**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 244 729	−3 711 427
Övriga externa kostnader	Not 5	−699 604	−400 286
Personalkostnader	Not 6	−134 736	−80 161
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−516 381	−308 167
Summa rörelsekostnader		**−3 595 452**	**−4 500 041**
Rörelseresultat		**227 870**	**−838 254**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 388	9 561
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 916	10 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−581 916	−234 405
Summa finansiella poster		**−565 612**	**−213 882**
Resultat efter finansiella poster		**−337 742**	**−1 052 136**
Årets resultat		**−337 742**	**−1 052 136**

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 906 036	18 902 964
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	381 366	43 933
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	267 304
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 287 403**	**19 214 201**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	232 401	250 891
Summa finansiella anläggningstillgångar		**232 401**	**250 891**
Summa anläggningstillgångar		**23 519 804**	**19 465 092**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		63	11 583
Övriga fordringar		82 498	79 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		267 382	95 599
Summa kortfristiga fordringar		**349 943**	**186 654**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 636 141	911 527
Summa kassa och bank		**1 636 141**	**911 527**
Summa omsättningstillgångar		**1 986 084**	**1 098 181**
Summa tillgångar		**25 505 888**	**20 563 273**

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 490 014	1 490 014
Fond för yttre underhåll		1 560 947	1 703 108
Summa bundet eget kapital		**3 050 961**	**3 193 122**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		−2 483 360	−1 573 385
Årets resultat		−337 742	−1 052 136
Summa ansamlad förlust		**−2 821 102**	**−2 625 521**
Summa eget kapital		**229 859**	**567 601**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 678 768	19 310 246
Summa långfristiga skulder		**12 678 768**	**19 310 246**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 904 978	249 232
Leverantörsskulder		199 166	54 951
Skatteskulder		7 916	5 948
Övriga skulder		−55 336	11 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		540 536	363 358
Summa kortfristiga skulder		**12 597 260**	**685 426**
Summa eget kapital och skulder		**25 505 888**	**20 563 273**

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	227 870	−838 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	516 381	308 167
	774 251	**−530 087**
Erhållen ränta	18 934	19 778
Erlagd ränta	−464 551	−264 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**298 635**	**−774 467**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−165 919	128 592
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	138 724	−132 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**271 439**	**−778 565**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	18 490	17 477
Investeringar i byggnader och mark	−4 500 000	0
Investeringar i inventarier	−356 887	0
Investeringar i pågående byggnation	267 304	−267 304
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−4 571 093**	**−249 827**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−275 732	−249 232
Upptagna lån	5 300 000	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 024 268**	**750 768**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	724 614	−277 624
Likvida medel vid årets början	911 527	1 189 151
Likvida medel vid årets slut	1 636 141	911 527
Kassa och Bank BR	1 636 141	911 527

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	120
Komponenter	Linjär	20-50
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier & Verktyg	Linjär	5-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 151 026	3 009 992
Hyror, bostäder	0	1 500
Hyror, garage	136 371	136 152
Hyror, p-platser	40 978	59 004
Hyror, övriga	1 100	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−366	−366
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−5 245	−7 748
Bränsleavgifter, bostäder	274 896	274 896
Elavgifter	31 622	0
Summa nettoomsättning	**3 630 382**	**3 473 430**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	178 560	178 560
Övriga ersättningar	13 252	8 066
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−13	−9
Övriga rörelseintäkter	1 140	1 740
Summa övriga rörelseintäkter	**192 939**	**188 357**

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	−371 161	−1 650 039
Reparationer	−250 833	−402 295
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−86 830	−84 862
Försäkringspremier	−69 083	−59 158
Kabel- och digital-TV	−217 495	−173 737
Återbäring från Riksbyggen	700	5 500
Serviceavtal	−13 561	0
Obligatoriska besiktningar	−46 677	−30 625
Övriga utgifter, köpta tjänster	−6 650	−19 204
Snö- och halkbekämpning	−70 078	−63 423
Drift och förbrukning, övrigt	0	−1 175
Förbrukningsmaterial och -inventarier	−28 889	−15 201
Fordons- och maskinkostnader	−400	−350
Vatten	−147 990	−136 560
Fastighetsel	−361 161	−333 861
Uppvärmning	−426 867	−351 337
Sophantering och återvinning	−145 551	−136 825
Förvaltningsarvode drift	−2 204	−258 275
Summa driftskostnader	**−2 244 729**	**−3 711 427**

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	−590 391	−310 262
IT-kostnader	−2 436	0
Arvode, yrkesrevisorer	−18 500	−18 000
Övriga förvaltningskostnader	−24 088	−21 351
Kreditupplysningar	−12 363	−1 454
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−12 509	−8 852
Representation	−500	0
Kontorsmateriel	−3 675	−10 396
Telefon och porto	−14 208	−13 763
Medlems- och föreningsavgifter	−9 900	0
Konsultarvoden	0	−2 074
Bankkostnader	−2 510	−3 032
Advokat och rättegångskostnader	0	−3 938
Övriga externa kostnader	−8 525	−7 164
Summa övriga externa kostnader	**−699 604**	**−400 286**

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	−57 150	−44 762
Sammanträdesarvoden	0	−10 963
Övriga ersättningar	−2 466	−1 855
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−43 545	−3 121
Övriga kostnadsersättningar	−1 219	−2 755
Sociala kostnader	−30 356	−16 705
Summa personalkostnader	**−134 736**	**−80 161**

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	−496 928	−293 918
Avskrivning Maskiner och inventarier	−17 660	−14 249
Avskrivning Installationer	−1 793	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−516 381**	**−308 167**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 388	9 561
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**5 388**	**9 561**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 307	11 274
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	−1 885
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	809	652
Övriga ränteintäkter	1 800	921
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**10 916**	**10 962**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−580 773	−233 834
Övriga räntekostnader	−1 143	−571
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−581 916**	**−234 405**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	30 004 133	30 004 133
Mark	2 015 479	2 015 479
	32 019 612	**32 019 612**
Årets anskaffningar		
Byggnader fönster	4 500 000	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**36 519 612**	**32 019 612**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−13 116 648	−12 822 730
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−496 928	−293 918
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−13 613 576**	**−13 116 648**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**22 906 036**	**18 902 964**
Varav		
Byggnader	20 890 557	16 887 485
Mark	2 015 479	2 015 479

Taxeringsvärden

Bostäder	35 800 000	35 800 000
Lokaler	859 000	859 000
Totalt taxeringsvärde	**36 659 000**	**36 659 000**
varav byggnader	*29 491 000*	*29 491 000*
varav mark	*7 168 000*	*7 168 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	201 816	201 816
Installationer	257 307	257 307
	459 123	**459 123**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	34 119	
Installationer	322 768	
	356 887	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**816 010**	**459 123**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−157 883	−143 634
Installationer	-257 307	−257 307
	-415 190	**−400 941**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 660	−14 249
Installationer	−1 793	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−19 453**	**-14 249**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**381 367**	**43 933**
Varav		
Inventarier och verktyg	60 392	43 933
Installationer	320 975	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	267 304	0
Pågående ny- och ombyggnation	4 555 464	267 304
Omklassificering	-4 822 768	
Vid årets slut	**0**	**267 304**

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	232 401	250 891
Summa andra långfristiga fordringar	**232 401**	**250 891**

Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	131 575	370 313
Transaktionskonto	1 502 566	539 214
Summa kassa och bank	**1 636 141**	**911 527**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	24 583 746	19 559 478
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	−11 532 746	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-372 232	-249 232
Långfristig skuld vid årets slut	**12 678 768**	**19 310 246**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-01	3 400 350,00	0,00	40 000,00	3 360 350,00
STADSHYPOTEK	5,19%	2024-09-01	1 605 050,00	0,00	28 200,00	1 576 850,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-03-30	4 984 295,00	0,00	60 000,00	4 924 295,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-01	1 701 683,00	0,00	30 432,00	1 671 251,00
STADSHYPOTEK	5,02%	2025-09-01	3 391 500,00	0,00	47 500,00	3 344 000,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2026-03-30	997 500,00	0,00	10 000,00	987 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-07-30	1 720 000,00	0,00	40 000,00	1 680 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2027-03-30	1 759 100,00	0,00	19 600,00	1 739 500,00
STADSHYPOTEK	3,83%	2029-06-01	0,00	5 300 000,00	0,00	5 300 000,00
Summa			**19 559 478,00**	**5 300 000**	**275 732,00**	**24 583 746,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 11 532 746 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 17 Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	27 692 000	27 692 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Transaktion 09222115557540357176 Signerat IH, BJ, CS, HM, Ko, AJ, PH, ML

Styrelsens underskrifter

Det datum vår digitala signatur visar

Ingevald Holmqvist	Kjell Olovsson
Carina Stenman	Benny Johansson
_Helena Vallon Malmlöf	Andreas Johansson

Det datum vår digitala signatur visar

Monika Lindgren Auktoriserad revisor, KPMG AB	Philip Heslow Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557540357176

Dokument

Årsredovisning 2023-24
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-02-28 07:19:32 CET (+0100) av Anna-Lena Isaksson (AI)
Färdigställt 2025-03-11 20:59:28 CET (+0100)

Initierare

Anna-Lena Isaksson (AI)
Riksbyggen
anna-lena.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Ingevald Holmkvist (IH)
ingevald.holmqvist@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGEVALD HOLMQVIST"
Signerade 2025-02-28 08:30:14 CET (+0100)

Benny Johansson (BJ)
benny1968@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENNY JOHANSSON"
Signerade 2025-03-08 19:05:33 CET (+0100)

Carina Stenman (CS)
evacarinastenman@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA CARINA STENMAN"
Signerade 2025-02-28 09:51:30 CET (+0100)

Helena Malmlöf (HM)
vallonhelena@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA MARGARETA VALLON MALMLÖF"
Signerade 2025-02-28 10:38:26 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557540357176

Kjell olovsson (Ko) *kjell@olovsson.it* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL OVE OLOVSSON"* *Signerade 2025-02-28 08:41:46 CET (+0100)*	Andreas Johansson (AJ) *andreas.xx.johansson@riksbyggen.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS JOHANSSON"* *Signerade 2025-02-28 07:58:26 CET (+0100)*
Philip Heslow (PH) *philiphesslow@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PHILIP HESSLOW"* *Signerade 2025-03-10 21:31:28 CET (+0100)*	Monika Lindgren (ML) *monika.lindgren@kpmg.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONIKA LINDGREN"* *Signerade 2025-03-11 20:59:28 CET (+0100)*

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Piteåhus nr 8, org. nr 716415-8003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Piteåhus nr 8 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

757 025 473

Transaktion 09222115557540295801 Signerat PH, ML

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Piteåhus nr 8 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Philip Hesslow
Förtroendevald revisor

757 025 473
Transaktion 09222115557540295801 Signerat PH, ML

Verifikat

Transaktion 09222115557540295801

Dokument

RB Piteåhus nr 8 2023-2024
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-02-27 13:19:48 CET (+0100) av Anna-Lena Isaksson (AI)
Färdigställt 2025-03-11 21:01:06 CET (+0100)

Initierare

Anna-Lena Isaksson (AI)
Riksbyggen
anna-lena.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Philip Heslow (PH)
philiphesslow@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PHILIP HESSLOW"
Signerade 2025-03-04 20:44:22 CET (+0100)

Monika Lindgren (ML)
monika.lindgren@kpmg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONIKA LINDGREN"
Signerade 2025-03-11 21:01:06 CET (+0100)

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