

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Skellefteåhus 15
Org nr: 794700-3617



Dagordning

Vid ordinarie stämma ska förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer, valberedning mm
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning och övriga val
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Kallelse till ordinarie föreningsstämma Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 15

Datum 2025-05-13 tisdag
Tid 18.00
Plats Anderstorpkyrkans samlingssal

Dagordning § 59 i stadgarna , samt pkt enligt nedan

Fråga om antagande av nya stadgar,(andra beslutet)

Vid ordinarie stämma 2024-05-28 beslutade stämman enhälligt att anta styrelsens förslag till nya stadgar. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två av varandra följande stämmor samt att minst $\frac{3}{4}$ -delar av de röstande röstare för att anta nya stadgarna. Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickar förslag.

Bilagor; Årsredovisning delas ut i förväg i postlådan.

Har du frågor kring årsredovisningen eller de nya stadgarna skicka dem till ordföranden Erik Söderlund, eksoderland@gmail.com
Så får vi möjlighet att förbereda dem till stämman.

Föreningen bjuder på fika

Välkomna!

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 15 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 har sitt säte i Skellefteå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-06-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 827 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 859 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna med byggnadsår 1973-1974:

Vårsådden 2, Skiftesgatan 40,48,88 (2 731 kvm, 44 lgh)

Vårsådden 3, Skiftesgatan 16-28,56-64,1-9, 23,27,33,39,43,59-71,75,81,83,95
(7 476 kvm, varav småhus 1906 kvm, 112 lgh)

Vårsådden 4, Skiftesgatan 34,50,54,76,80,90,92(3 574 kvm, 56 lgh)

Tomt småhus 4 800 kvm, tomt hyreshus 7 659 kvm.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Anderstorp tillsammans med Heimstaden. Föreningens andel är 48,8 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar tvättstugor, miljöstugor samt p-platser inom området. Samfällighetsföreningen ansvarar även för värme, el, sopor, förråd, kulvert för kall- och varmvattenledningar, samt lek och planteringsytor. Brf ansvarar för lokalerna på Skiftesgatan 21,37,42,94 och Heimstaden ansvarar för 31,87,30,46. Skiftesgatan 93 hyrs ut till en förening. I samtliga kvartersgårdar finns tvättstugor.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Fastigheterna ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	
2 rum och kokvrå	35	
2 rum och kök	68	
3 rum och kök	98	
4 rum och kök	10	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	94	
Antal p-platser	101	
Antal p-platser	10	utan el
Antal p-platser	20	laddbilsplatser

Total tomtarea	12 369 m ²
Bostäder bostadsrätt	13 781 m ²
Total bostadsarea	13 781 m ²

Årets taxeringsvärde	100 824 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 944 000 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 658 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 795 000 kr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 795 000 kr.

Ru

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärmeanslutning	1990	
Lägenhetsnycklar byts	1995	
Tätskikt tak	2000	
Bredbandsinstallation	2001	
Uppgradering tv-nät	2008	
Installation el-mätning för lgh	2009	
Nybyggnation garage	2005,2009	
Miljöstugor byggs	2008-2009	
Garagefasader, garageportar	2009,2011	
Uppdatering bredband	2010	
Äsfaltytor	2002-2012	
Fasad- och fönsterbyte	2003-2016	
Dörrbyten, Samf Anderstorp	2019	
Loftgångstrappor	2019	
Installationer ventilation	2020	
Installation vent, värme, IMD utbytt	2021	
Asfaltering vid radhus, 20 nya laddboxplatser	2021	
Installationer, injust värme, ventilation	2022	
Installationer, gem utrymmen, markytor	2024	

Under 2023-2024 har projektet med att byta tak och ventilation på radhusen pågått. Bokförs som förbättrande.

Ru

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Söderlund	Ordförande	2026
Lars-Erik Westermarck	Ledamot	2026
Britt-Inger Johansson	Vice ordförande	2026
Ulla Ek	Ledamot	2025
Kim Löfstedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Wikström	Suppleant	2025
Maria Björk	Suppleant	2026
Tony Lundmark	Suppleant, sekr	2025
Ann Steinwall	Suppl Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Mikael Sandström	Förtr.vald revisor	2025
Vakant	Revisorssuppleant	2025

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Dahlberg	2025
Daniel Hedman	2025
Gunnar Renström	2025

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Wikström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från K2 till K3. I övrigt 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 263 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 268 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 7,5%.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 888 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 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Förbrukning utifrån samf Anderstorp

Under 2024 har brf använt 869 348 kWh fastighetsel, 2 178 700 kWh värmeenergi samt 18 826 kbm vatten.
Under 2023 har brf använt 848 092 kWh fastighetsel, 2 204 613 kWh värmeenergi samt 19 580 kbm vatten.

Pm

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal , 13781 kvm lgh	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*, tkr	13 375	12 001	11 246	11 059	11 087
Rörelsens intäkter, tkr	13 379	12 005	11 311	11 133	11 243
Resultat efter finansiella poster*, tkr	32	896	856	-444	-2 436
Årets resultat, tkr	32	896	856	-444	-2 436
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 859	2 021	1 990	676	-1 415
Balansomslutning, tkr	63 917	49 640	41 045	40 926	41 355
Årets kassaflöde, tkr	392	-2 783	935	452	-3 973
Soliditet %*	3	3	2	0	1
Likviditet %	16	12	42	44	145
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	96	96	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	913	845	786	774	776
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	610	561	484	496	443
Energikostnad kr/kvm*, via samf	296	294	257	261	229
Underhållsfond kr/kvm	263	205	67	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	58	145	145	145	145
Sparande kr/kvm*	135	154	222	203	257
Ränta kr/kvm	105	55	31	33	34
Skuldsättning kr/kvm*	4 326	3 037	2 717	2 760	2 806
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 326	3 037	2 717	2 760	2 806
Räntekänslighet %*	4,7	3,6	3,5	3,6	3,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

År 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	473 205	0	0	2 826 046	-2 487 678	895 702
Disposition enl. årsstämmobeslut					895 702	-895 702
Reservering underhållsfond				795 000	-795 000	
Årets resultat						31 796
Vid årets slut	473 205	0	0	3 621 046	-2 386 976	31 796

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 591 976
Årets resultat	31 796
Årets fondreservering enligt stadgarna	-795 000
Summa	-2 355 179

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten

Att balansera i ny räkning i kr - 2 355 179

Föreningen dras med ett balanserat underskott som uppstod 2020 pga stort ventilationsbyte. Årets underskott beror främst på ökade kostnader för snöröjning och reparationer.

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 375 377	12 001 092
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 540	4 144
Summa		13 378 917	12 005 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 403 418	-7 839 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 342 833	-1 146 246
Personalkostnader	Not 6	-122 787	-140 566
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 827 082	-1 125 254
Summa rörelsekostnader		-11 696 116	-10 251 725
Rörelseresultat		1 682 801	1 753 511
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 252	65 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 682 257	-929 232
Summa finansiella poster		-1 651 005	-857 810
Resultat efter finansiella poster		31 796	895 702
Årets resultat		31 796	895 702

M

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	56 315 067	29 620 494
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 864 815	3 986 470
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	12 700 000
Summa materiella anläggningstillgångar		60 179 882	46 306 964
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	318 000	318 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		318 000	318 000
Summa anläggningstillgångar		60 497 882	46 624 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 964	1 158
Övriga fordringar	Not 16	329	57 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	886 824	823 039
Summa kortfristiga fordringar		894 117	882 078
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 525 182	2 133 446
Summa kassa och bank		2 525 182	2 133 446
Summa omsättningstillgångar		3 419 299	3 015 524
Summa tillgångar		63 917 182	49 640 488

Rm

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		473 205	473 205
Fond för yttre underhåll		3 621 046	2 826 046
Summa bundet eget kapital		4 094 251	3 299 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 386 976	-2 487 678
Årets resultat		31 796	895 702
Summa fritt eget kapital		-2 355 179	-1 591 976
Summa eget kapital		1 739 072	1 707 276
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	39 203 508	22 952 365
Summa långfristiga skulder		39 203 508	22 952 365
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	20 414 218	18 902 084
Leverantörsskulder	Not 20	154 813	3 055 002
Skatteskulder	Not 21	52 704	122 929
Övriga skulder	Not 22	1 151 254	1 070 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 201 613	1 830 641
Summa kortfristiga skulder		22 974 602	24 980 848
Summa eget kapital och skulder		63 917 182	49 640 488

mm

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 682 801	1 753 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 827 082	1 125 254
	3 509 883	2 878 766
Erhållen ränta	31 252	71 422
Erlagd ränta	-1 623 912	-856 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 917 223	2 093 229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 039	232 799
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-3 576 725	3 210 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 671 540	5 536 236
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-28 400 000	0
Investeringar i inventarier	0	-36 900
Investeringar i pågående byggnation	12 700 000	-12 700 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 700 000	-12 736 900
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-645 742	-573 230
Upptagna lån	18 409 019	4 990 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 763 277	4 417 751
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	391 737	-2 782 913
Likvida medel vid årets början	2 133 446	4 916 358
Likvida medel vid årets slut	2 525 182	2 133 446
Kassa och Bank BR	2 525 182	2 133 446

Ru

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021–2022 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning

Förändring i årsredovisningen BRF - uppdelning av intäkter

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.

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	Avskrivningsprinciper	Antal år
Byggnader, entrépartier	<i>Komponent</i>	30
Byggnader, fasad	Komponent	41
Byggnader, fönster	Komponent	50
Byggnader, stomme	Komponent	75
Byggnader, tak	Komponent	32/50
Byggnader, ventilation	Komponent	50
Installationer ventilation	Linjär	40
Installationer laddboxar	Linjär	20
inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

PM

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	12 243 900	11 237 634
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-118 965	-118 965
Hyror, garage	338 400	225 967
Hyror, p-platser	289 199	175 950
Hyror, övriga	1 187	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-267
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 466	-36 021
Elavgifter	527 548	408 580
Faktureringsavgifter	5 700	6 630
Överlåtelse och panter	43 722	30 437
Andrahandsuthyrningar, påminnelseavgifter	77 630	71 150
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	122	-3
Summa nettoomsättning	13 375 377	12 001 092

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	0	341
Övriga rörelseintäkter, påminnelser	3 540	3 803
Summa övriga rörelseintäkter	3 540	4 144

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-102 106
Reparationer	-907 583	-727 643
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-366 308	-351 838
Försäkringspremier	-248 271	-209 529
Digitala kostnader	-223 572	-223 571
Radonkontroll	-93 734	-47 725
Återbäring från Riksbyggen	1 300	12 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-316	0
Obligatoriska besiktningar, lekpark	-2 510	0
Bevakningskostnader; extra 2024	-42 790	-18 945
Snö- och halkbekämpning, tak	-101 831	0
Förbrukningsinventarier	0	-413
Fastighetsel rörlig	-773 424	-892 596
Sophantering och återvinning, extra	-3 053	0
Inre skötsel brf	-103 298	-100 956
Drift Samfällighetsföreningen Anderstorp	-5 538 028	-5 176 737
Summa driftskostnader	-8 403 418	-7 839 659

RM

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-986 984	-966 509
IT-kostnader för laddplatser	-15 043	-14 780
Arvode, yrkesrevisorer	-47 450	-16 959
Övriga förvaltningskostnader	-76 360	-53 124
Inkassokostnader	-1 173	-1 290
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 121	-32 707
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-469
Medlems- och föreningsavgifter	-17 808	-17 808
Konsultarvoden	-119 708	-21 264
Bankkostnader	-7 148	-5 152
Övriga externa kostnader, påminnelseavgifter och andrahand	-27 037	-16 185
Summa övriga externa kostnader	-1 342 833	-1 146 246

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-41 000	-41 000
Sammanträdesarvoden	-56 800	-71 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 800	-6 800
Sociala kostnader	-18 187	-21 566
Summa personalkostnader	-122 787	-140 566

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 705 427	-270 976
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-732 624
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 380	-7 380
Avskrivning Installationer	-114 275	-114 275
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 827 082	-1 125 254

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	6 360
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 360



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 614
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	30 532	59 271
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	713	1 096
Övriga ränteintäkter, skattekonto	7	81
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 252	65 062

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 445 960	-751 902
Övriga räntekostnader	-1 677	0
Övriga finansiella kostnader, pantbrev	-234 620	-177 330
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 682 257	-929 232

mu

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 300 499	18 300 499
Omklassificering byggnader, från tillkommande utgifter	32 556 169	0
Mark	1 170 225	1 170 225
Tillkommande utgifter	0	32 556 169
	52 026 893	52 026 893
Årets anskaffningar		
Byggnader, tak och ventilation radhusen	28 400 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 426 893	52 026 893
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 284 873	-7 013 897
Tillkommande utgifter (ihoplagt med byggnad-24)	-15 121 525	-14 388 901
	-22 406 398	-21 402 798
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 705 427	-270 976
Årets avskrivning tillkommande utgifter (ihoplagt med byggnad-24)	0	-732 624
	-1 705 427	-1 003 600
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 111 825	-22 406 398
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 315 068	29 620 495
Varav		
Byggnader	55 144 843	11 015 626
Mark	1 170 225	1 170 225
Tillkommande utgifter	0	17 434 643
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 200 000	84 200 000
Lokaler	1 463 000	1 463 000
Småhus	15 161 000	11 281 000
Totalt taxeringsvärde	100 824 000	96 944 000
<i>varav byggnader</i>	<i>77 806 000</i>	<i>76 614 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 018 000</i>	<i>20 330 000</i>

Rh

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	100 269	63 369
Installationer	7 083 740	7 083 740
	7 184 009	7 147 109
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	36 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 184 009	7 184 009
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-70 749	-63 369
Installationer	-3 126 790	-3 012 515
	-3 197 539	-3 075 884
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 380	-7 380
Installationer	-114 275	-114 275
	-121 655	-121 655
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-78 128	-70 749
Installationer	-3 241 065	-3 126 790
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 319 193	-3 197 539
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 864 815	3 986 470
Varav		
Inventarier och verktyg	22 140	29 520
Installationer	3 842 675	3 956 950

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	12 700 000	0
Årets investering, tak och ventilation i radhusen	12 100 000	12 700 000
Balanserat som ny anläggning	-24 800 000	0
Vid årets slut	0	12 700 000

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	318 000	318 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	318 000	318 000

DM

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 794	988
Kundfordringar	170	170
Osäkra hyres- och kundfordringar	134 297	134 297
Nedskrivning av kundfordringar	-134 297	-134 297
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 964	1 158

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	329	57 881
Summa övriga fordringar	329	57 881

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	278 064	248 271
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 291	10 822
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 631	18 631
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, samfällighetsför januari	578 838	545 315
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	886 824	823 039

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	1 539 652	859 271
Transaktionskonto	985 530	1 274 175
Summa kassa och bank	2 525 182	2 133 446



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	59 617 726	41 854 449
Nästa års omsättning	-20 057 907	-18 294 524
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-356 311	-607 560
Långfristig skuld vid årets slut	39 203 508	22 952 365

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,11%	2024-01-30	1 746 800,00	-1 742 400,00	4 400,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2024-03-01	1 871 600,00	-1 861 483,00	10 117,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2024-03-30	2 874 080,00	-2 858 580,00	15 500,00	0,00
STADSHYPOTEK		2024-03-30	1 332 000,00	-1 324 800,00	7 200,00	0,00
STADSHYPOTEK		2024-03-30	3 392 486,00	-3 349 486,00	43 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2024-04-30	1 222 283,00	-1 216 125,00	6 158,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2024-06-11	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,11%	2025-09-01	1 373 703,00	0,00	23 924,00	1 349 779,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2025-10-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	(blev 1 år 2,84)2025-01-14	0,00	1 267 000,00	0,00	1 267 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	(blev 1 år 2,84)2025-01-14	0,00	2 593 000,00	0,00	2 593 000,00
STADSHYPOTEK	3,74%	2025-12-30	0,00	4 242 400,00	0,00	4 242 400,00
STADSHYPOTEK	0,97%	(blev 1 år 2,79)2025-01-30	3 598 250,00	0,00	77 800,00	3 520 450,00
STADSHYPOTEK	0,97%	(blev 1 år 2,79)2025-01-30	4 686 610,00	0,00	101 332,00	4 585 278,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-03-01	0,00	4 361 483,00	30 351,00	4 331 132,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-03-30	0,00	2 540 925,00	30 840,00	2 510 085,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-03-30	0,00	6 208 066,00	111 000,00	6 097 066,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2026-09-01	0,00	5 360 000,00	26 800,00	5 333 200,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2026-09-30	2 350 000,00	0,00	50 000,00	2 300 000,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2026-09-30	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,24%	2026-10-23	7 728 000,00	0,00	0,00	7 728 000,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2026-10-30	0,00	4 180 000,00	0,00	4 180 000,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2027-04-30	2 117 656,00	0,00	47 320,00	2 070 336,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2027-04-30	2 570 000,00	0,00	60 000,00	2 510 000,00
Summa			41 863 468,00	18 400 000,00	645 742,00	59 617 726,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi kr 20 057 907 omsättningar och kr 356 311 amorteringar 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 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	66 405	3 029 513
Ej reskontraförda leverantörsskulder	88 408	25 489
Summa leverantörsskulder	154 813	3 055 002

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	52 704	122 929
Summa skatteskulder	52 704	122 929

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 139 682	1 075 080
Fordran för moms	-3 932	-5 009
Clearing hyror	15 504	120
Summa övriga skulder	1 151 254	1 070 192

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	182 776	124 431
Upplupna driftskostnader	1 163	2 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 637	11 505
Upplupna revisionsarvoden	32 200	16 000
Skuld till samf Anderstorp	183 716	686 603
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	798 121	990 102
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 201 613	1 830 641

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	61 192 000	40 502 000

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

Skellefteå 2025-04-08

Ort och datum



Anders Wikström



Lars-Erik Westermark



Britt-Inger Johansson

vice ordförande



Kim Löfstedt



Ulla Ek

Vår Revisionsberättelse har avlämnats 2025-04-15



Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Mikael Sandström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 15, org. nr 794700-3617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 15 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 15 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 revisionsssed 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 förlöpande 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örnsköldsvik det datum som framgår av min elektroniska signatur

15 april 2025

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Mikael Sandström

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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 15

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skellefteåhus 15 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

