

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Skellefteåhus 13
Org nr: 794700-2114





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 13 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 823 466 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-03-14. Nuvarande stadgar registrerades 2024-05-15.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 204% till 215%.

I resultatet ingår avskrivningar med 251 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 104 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uranus 6 i Skellefteå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1967. Fastighetens adress är Ö Nygatan 91 i Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	30 m ²
2 rum och kök	6	53 m ² , 54 m ² , 55 m ² , 58 m ²
4 rum och kök	9	124 m ²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	12
Antal p-platser	4

Total tomtarea 2 472 m²

Total bostadsarea 1 278 m²



Årets taxeringsvärde	13 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 931 000 kr

Riksbyggens kontor i Skellefteå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 71 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 137 tkr för de närmaste 5 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 227 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 138 tkr.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Larsson	Ordförande	2026
Agne Wallström	Ledamot	2026
Kjell Vikberg	Ledamot	2025
Caroline Zickerman	Ledamot	2026
Ludwig Eriksson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gerd Wallström	Suppleant	2025
Jens Sundbom	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Robert Ljungblad	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Göran Hedsberg	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lina Lundqvist	2025	
Mia Sundbom	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 825 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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 214	1 123	968	1 012	1 063
Resultat efter finansiella poster*	-147	-188	-844	-347	271
Soliditet %*	52	53	42	65	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	92	95	88	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	836	670	602	581	580
Energikostnad kr/kvm*	253	200	188	226	189
Sparande kr/kvm*	81	87	136	-41	270
Skuldsättning kr/kvm*	3 496	2 917	4 219	653	667
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 496	2 917	4 219	653	667
Räntekänslighet %*	4,0	4,4	7,0	1,1	1,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på högre räntekostnad och driftskostnader. Föreningen har ett sparandenyckeltal på 81kr/kvm och underhållsplanen rekommenderar ett sparande på 93kr/kvm de kommande 10 åren. Föreningen ligger därav inte riktigt i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande men har budgeterat framåt för att klara finansiera sitt sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	230 251	4 002 349	0	402 720	956 431	-187 787
Disposition enl. årsstämmobeslut					-187 787	187 787
Reservering underhållsfond				138 000	-138 000	
Årets resultat						-146 721
Vid årets slut	230 251	4 002 349	0	540 720	630 644	-146 721

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	768 644
Årets resultat	-146 721
Årets fondreservering enligt stadgarna	-138 000
Summa	483 923

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **483 923**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 214 370	1 123 113
Summa rörelseintäkter		1 214 370	1 123 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	–600 033	–626 679
Övriga externa kostnader	Not 4	–256 909	–218 882
Personalkostnader	Not 5	–40 998	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	–250 697	–246 148
Summa rörelsekostnader		–1 148 636	–1 091 709
Rörelseresultat		65 733	31 404
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10 420
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 627	4 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		–219 081	–234 343
Summa finansiella poster		–212 455	–219 191
Resultat efter finansiella poster		–146 721	–187 787
Årets resultat		–146 721	–187 787



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 791 589	9 024 560
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	13 806	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 805 395	9 024 560
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		521 000	521 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		521 000	521 000
Summa anläggningstillgångar		9 326 395	9 545 560
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 602	13 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 213	31 831
Summa kortfristiga fordringar		50 815	45 105
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	671 130	594 412
Summa kassa och bank		671 130	594 412
Summa omsättningstillgångar		721 945	639 517
Summa tillgångar		10 048 341	10 185 077



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 232 600	4 232 600
Fond för yttre underhåll	540 720	402 720
Summa bundet eget kapital	4 773 320	4 635 320
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	630 644	956 431
Årets resultat	-146 721	-187 787
Summa fritt eget kapital	483 923	768 644
Summa eget kapital	5 257 243	5 403 964
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 468 000
Leverantörsskulder	38 586	42 253
Skatteskulder	637	267
Övriga skulder	39 550	38 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 325	220 121
Summa kortfristiga skulder	4 791 098	313 113
Summa eget kapital och skulder	10 048 341	10 185 077



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	65 733	31 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	250 697	246 148
	316 430	277 552
Erhållen ränta	6 627	15 151
Erlagd ränta	-224 080	-226 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	98 977	66 339
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 710	172 300
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	26 983	-997 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120 251	-758 593
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-16 471	0
Investeringar i inventarier	-15 062	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 533	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-12 000	-2 000 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 000	-2 000 408
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	76 718	-2 759 001
Likvida medel vid årets början	594 412	3 353 413
Likvida medel vid årets slut	671 130	594 412
Kassa och Bank BR	671 130	594 412



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier	Linjär	Fullt avskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 054 044	979 604
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–3 728	–3 728
Hyror, bostäder	43 944	29 004
Hyror, garage	50 400	50 400
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	–1 000
Elavgifter	8 210	1 861
Kabel-tv-avgifter	48 000	47 275
Övriga ersättningar	6 300	12 497
Summa nettoomsättning	1 214 370	1 123 113

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	–74 750
Reparationer	–71 382	–67 921
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–26 080	–25 424
Försäkringspremier	–28 022	–23 553
Kabel- och digital-TV	–15 238	–14 501
Återbäring från Riksbyggen	300	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	–12 179	–1 705
Serviceavtal	–3 758	–3 444
Bevakningskostnader	0	1 024
Snö- och halkbekämpning	–80 257	–72 572
Förbrukningsinventarier	–7 957	–9 312
Vatten	–77 784	–60 478
Fastighetsel	–52 268	–53 077
Uppvärmning	–193 243	–193 090
Sophantering och återvinning	–32 166	–29 014
Förvaltningsarvode drift	0	–1 063
Summa driftskostnader	–600 033	–626 679

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-155 681	-149 514
Lokalkostnader	0	-100
IT-kostnader	-19 243	-19 556
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-16 885
Övriga förvaltningskostnader	-38 155	-20 328
Kreditupplysningar	0	-1 083
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-7 088
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 821
Medlems- och föreningsavgifter	-1 344	-1 008
Bankkostnader	-2 486	-1 500
Summa övriga externa kostnader	-256 909	-218 882

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-7 500	0
Sammanträdesarvoden	-25 875	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 002	0
Sociala kostnader	-5 621	0
Summa personalkostnader	-40 998	0

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-106 146	-106 146
Avskrivning Markanläggningar	-20 041	-16 746
Avskrivningar tillkommande utgifter	-123 256	-123 256
Avskrivning Installationer	-1 255	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-250 697	-246 148



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 379 583	8 379 583
Mark	51 600	51 600
Tillkommande utgifter	4 389 093	4 389 093
Markanläggning	311 231	311 231
	13 131 507	13 131 507
Årets anskaffningar		
Markanläggning	16 471	0
	16 471	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 147 978	13 131 507
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 736 630	-1 630 484
Tillkommande utgifter	-2 288 959	-2 165 704
Markanläggningar	-81 358	-64 611
	-4 106 947	-3 860 799
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-106 146	-106 146
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-123 256	-123 256
Årets avskrivning markanläggningar	-20 041	-16 746
	-249 442	-246 148
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 356 389	-4 106 947
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 791 589	9 024 560
Varav		
Byggnader	6 536 808	6 642 953
Mark	51 600	51 600
Tillkommande utgifter	1 976 878	2 100 134
Markanläggningar	226 303	229 873
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 931 000	13 931 000
Totalt taxeringsvärde	13 931 000	13 931 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 131 000</i>	<i>3 131 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	37 146	37 146
Installationer	110 287	110 287
	147 433	147 433
Årets anskaffningar		
Installationer	15 062	
	15 062	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	162 495	147 433
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-37 146	-37 146
Installationer	-110 287	-110 287
	-147 433	-147 433
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-1 255	0
	-1 255	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-37 146	-37 146
Installationer	-111 542	-110 287
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-148 688	-147 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 086	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	13 086	0

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	208 573	2 754
Transaktionskonto	462 557	591 658
Summa kassa och bank	671 130	594 412



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 468 000	4 492 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 000	-12 000
Lån som omförhandlas	-4 456 000	-4 468 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,35%	2025-01-13	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2025-03-03	480 000,00	0,00	12 000,00	468 000,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2025-03-13	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2025-03-10	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			4 480 000,00	0,00	12 000,00	4 468 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 12 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 48 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 408 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 lån om 1 000 000 kr; 468 000 kr; 1 000 000 kr och 2 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Stig Larsson

Agne Wallström

Kjell Vikberg

Caroline Zickerman

Ludwig Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Robert Ljungblad
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skellefteåhus nr 13, org. nr 794700-2114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skellefteåhus nr 13 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skellefteåhus nr 13 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik det datum som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Robert Ljungblad
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557543917654

Document

Årsredovisning 212013

Main document

22 pages

Initiated on 2025-04-10 10:57:34 CEST (+0200) by

Christina Lundmark (CL)

Finalised on 2025-04-14 09:58:03 CEST (+0200)

Initiator

Christina Lundmark (CL)

Riksbyggen

christina.lundmark@riksbyggen.se

Signatories

Stig Larsson (SL)

Skellefteåhus nr 13

ID number 19490801-8999

stig.larsson@roding.se



The name returned by Swedish BankID was "STIG LARSSON"

Signed 2025-04-10 11:25:01 CEST (+0200)

Agne Wallström (AW)

Skellefteåhus nr 13

ID number 19510821-8511

agne.wallstrom@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Karl Agne Ingemar Wallström"

Signed 2025-04-10 11:45:11 CEST (+0200)

Kjell Wikberg (KW)

Skellefteåhus nr 13

ID number 19550921-8979

kjell.wikberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Kjell Sivert Vikberg"

Signed 2025-04-10 11:21:33 CEST (+0200)

Caroline Zickerman (CZ)

Skellefteåhus nr 13

ID number 19670531-8563

zickan2002@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "CAROLINE ZICKERMAN"

Signed 2025-04-11 17:54:54 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543917654

Ludwig Eriksson (LE)

Riksbyggen

ID number 19910218-2293

ludwig.x.eriksson@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "Carl Axel
Ludwig Eriksson"*

Signed 2025-04-10 10:59:55 CEST (+0200)

Robert Ljungblad (RL)

Skellefteåhus nr 13

ID number 19950125-1590

robertljungblad@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "ROBERT
LJUNGBLAD"*

Signed 2025-04-13 17:08:05 CEST (+0200)

Frida Kolbäck (FK)

KPMG AB

frida.kolback@kpmg.se

Signed 2025-04-14 09:58:03 CEST (+0200)

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

