

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

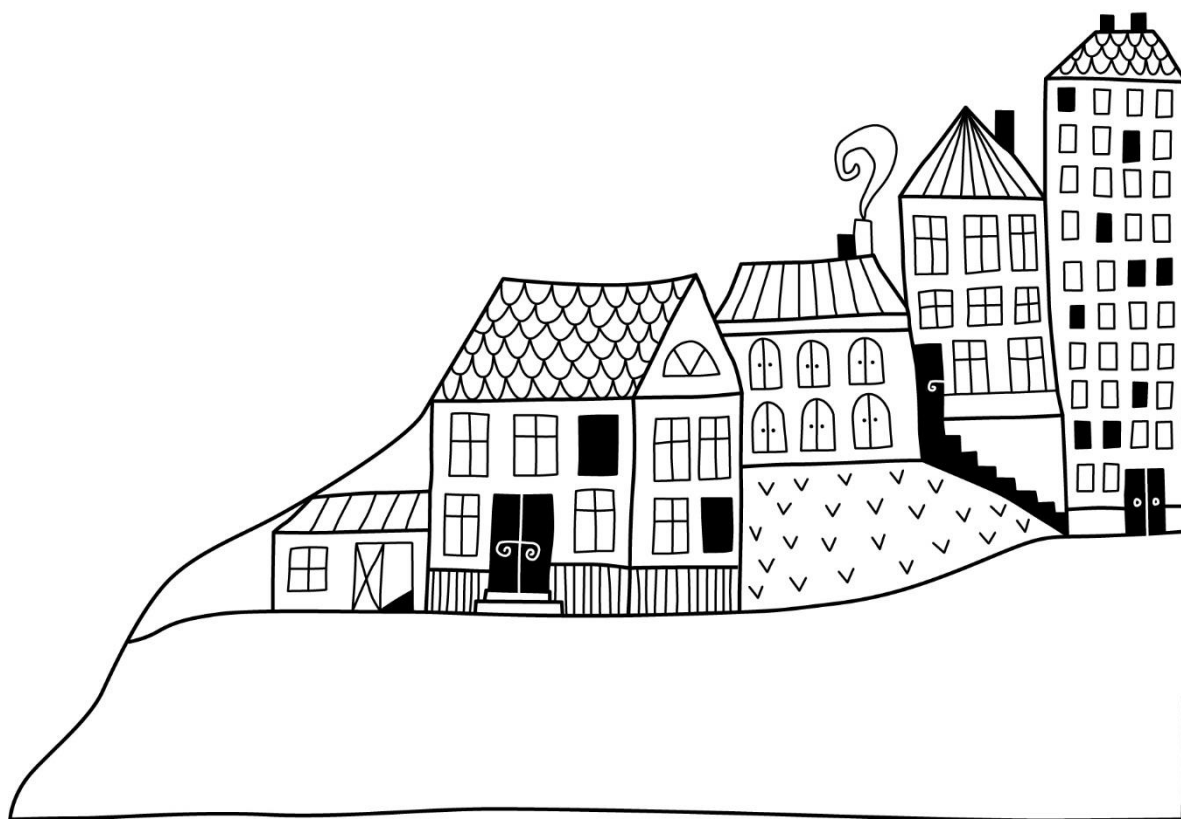
RBF Piteåhus nr 5
Org nr: 798800-0639





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Piteåhus nr 5 får härmed upprätta 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 1959-04-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-19.

Årets resultat blev bättre än föregående år på grund av minskning i avskrivningskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förbättrats pga ränteintäkterna och avgiftshöjning

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 33%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 602 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 748 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Entreprenören 1 i Piteå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 41 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Prästgårdsgatan 77 och Kolmilavägen 14 i Piteå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	24
3 rum och kök	11
Totalt	41



Tomtarea	3 942 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 432 m ²
Lokaler bostadsrätt	68 m ²
Årets taxeringsvärde	20 808 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 808 000 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 116 tkr och planerat underhåll för 2 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 underhållsbehov efter k3 konvertering leder till ett fonderingsbelopp på 130 tkr per år. Själva behovet på underhåll uppgår till 806 tkr per år.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	1 324
Garage och p-platser	969



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Aho	Ordförande	2026
Patrik Axelsson	Ledamot	Avgått
Andreas Viklund	Sekreterare	2026
Johan Fjällström	Vice ordförande	2025
Dick Ermebring	Ledamot	2025
Johnny Lidman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Inger Högfjäll	Suppleant	2026
Fanny Sandberg	Suppleant	2025
Maria Adlers	Suppleant	2025
Tove Axelsson	Suppleant	Avgått
Marcus Kalla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Sara Eriksson	Förtroendevald revisor	2025
Solveig Vänbjörk	Förtroendevald revisor suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernt Vesterlund	2025
Mikael Enberg	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har 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 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1a mars 2024 då avgifterna höjdes med 6%.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 748 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	2 586	2 450	2 319	2 309	2 269
Resultat efter finansiella poster	146	-1 950	362	284	8
Soliditet %	17	17	26	24	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	96	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 015	966	917	910	884
Energikostnad kr/kvm	209	182	167	166	164
Sparande kr/kvm	300	308	329	299	271
Skuldsättning kr/kvm	5 623	5 783	5 541	5 694	5 855
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 780	5 945	5 696	5 854	6 019
Räntekänslighet %	5,7	6,2	6,2	6,4	6,8

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	151 287	2 250 334	40 484	4 802 075	-2 218 101	-1 949 803
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 949 803	1 949 803
Reservering underhållsfond				130 000	-130 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 293	2 293	
Årets resultat						145 948
Vid årets slut	151 287	2 250 334	40 484	4 929 782	-4 295 611	145 948

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 167 905
Årets resultat	145 948
Årets fondreservering enligt stadgarna	-130 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 293
Summa	-4 149 664

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 149 664

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 150 082	2 048 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	436 518	402 288
Summa rörelseintäkter		2 586 600	2 450 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 316 132	-1 456 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 515	-69 130
Personalkostnader	Not 6	-33 941	-15 639
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-601 574	-2 715 691
Summa rörelsekostnader		-2 277 161	-4 257 044
Rörelseresultat		309 439	-1 806 336
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	50 265	43 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-213 756	-188 286
Summa finansiella poster		-163 491	-143 467
Resultat efter finansiella poster		145 948	-1 949 803
Årets resultat		145 948	-1 949 803



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 876 074	15 546 803
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	188 701	213 200
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	158 520
Summa materiella anläggningstillgångar		17 064 774	15 918 523
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	61 500	61 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 500	61 500
Summa anläggningstillgångar		17 126 274	15 980 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	5 516	5 005
Övriga fordringar	Not 16	5 658	73 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	96 140	95 157
Summa kortfristiga fordringar		107 314	173 478
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 066 107	1 833 231
Summa kassa och bank		2 066 107	1 833 231
Summa omsättningstillgångar		2 173 420	2 006 710
Summa tillgångar		19 299 694	17 986 733



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 401 621	2 401 621	
Reservfond	40 484	40 484	
Fond för yttre underhåll	4 929 782	4 802 075	
Summa bundet eget kapital	7 371 887	7 244 180	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 295 612	-2 218 101	
Årets resultat	145 948	-1 949 803	
Summa fritt eget kapital	-4 149 664	-4 167 905	
Summa eget kapital	3 222 223	3 076 275	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 582 914	13 347 984
Summa långfristiga skulder		9 582 914	13 347 984
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 477 859	1 112 039
Leverantörsskulder	Not 20	1 721 494	179 190
Övriga skulder	Not 21	9 191	238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	286 013	271 006
Summa kortfristiga skulder		6 494 557	1 562 473
Summa eget kapital och skulder	19 299 694	17 986 733	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	309 439	-1 806 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	601 574	2 715 691
	911 013	909 355
Erhållen ränta	43 660	17 842
Erlagd ränta	-209 272	-188 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	745 401	738 544
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	72 769	-83 025
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 561 780	181 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 379 950	836 703
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 906 345	-1 927 500
Investeringar i inventarier	0	-81 589
Investeringar i pågående byggnation	158 520	-158 520
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 747 825	-2 167 609
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-399 250	-394 500
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-399 250	605 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	232 875	-725 406
Likvida medel vid årets början	1 833 231	2 558 637
Likvida medel vid årets slut	2 066 107	1 833 231



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.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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, elinstallation	Komponent	25
Byggnad, entrépartier	Komponent	20-30
Byggnad, fasad	Komponent	30
Byggnad, inre ytskikt	Komponent	31
Byggnad, stomme	Komponent	96
Byggnad, tak	Komponent	42
Byggnad, tvättstugeutrustning	Komponent	16
Byggnad, vatten och avlopp	Komponent	40
Byggnad, vatten och avlopp relining	Komponent	30
Installationer	Linjär	9-16 år
Inventarier	Linjär	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	1 819 110	1 737 737
Hyror, lokaler	4 000	4 000
Hyror, garage	46 560	41 275
Hyror, p-platser	56 419	56 632
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 913	-14 032
Bränsleavgifter, bostäder	226 152	222 808
Elavgifter	11 054	0
Summa nettoomsättning	2 150 082	2 048 420

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	147 600	118 900
Balkonginglasning	270 600	270 600
Övriga ersättningar	18 020	12 548
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	300	240
Summa övriga rörelseintäkter	436 518	402 288

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-2 293	-3 375
Reparationer	-115 900	-69 051
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 432	-63 432
Försäkringspremier	-45 827	-39 317
Kabel- och digital-TV	-149 235	-140 592
Återbäring från Riksbyggen	500	4 200
Serviceavtal	-12 975	-11 202
Obligatoriska besiktningar	-9 790	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-30 024	-11 503
Snö- och halkbekämpning	-76 871	-120 929
Förbrukningsinventarier	0	-37 552
Vatten	-151 658	-116 042
Fastighetsel	-62 993	-65 867
Uppvärmning	-307 192	-273 986
Sophantering och återvinning	-64 324	-63 942
Förvaltningsarvode drift	-224 119	-443 994
Summa driftskostnader	-1 316 132	-1 456 584



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-227 114	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-2 375
IT-kostnader	-3 535	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 870	-27 180
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-33 484	-16 767
Kreditupplysningar	-2 223	-452
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 124	-6 269
Kontorsmateriel	-3 825	0
Telefon och porto	-5 235	-4 066
Medlems- och föreningsavgifter	-4 100	-4 100
Konsultarvoden	-4 700	0
Bankkostnader	-3 748	-4 533
Övriga externa kostnader	-2 525	-3 388
Summa övriga externa kostnader	-325 515	-69 130

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-11 430	-11 900
Sammanträdesarvoden	-13 700	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 100	0
Sociala kostnader	-5 711	-3 739
Summa personalkostnader	-33 941	-15 639

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-577 074	-2 694 817
Avskrivning Installationer	-24 500	-20 874
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-601 574	-2 715 691

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	0	1 230
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 230



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	345	6 246
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 498	37 176
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	31
Övriga ränteintäkter	231	135
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 265	43 589

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-213 756	-187 484
Övriga räntekostnader	0	-52
Övriga finansiella kostnader	0	-750
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-213 756	-188 286



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	24 809 046	22 881 546
Mark	180 000	180 000
	24 989 046	23 061 546
Årets anskaffningar		
Byggnad, relining	0	1 927 500
Byggnad, tvättsuga	52 525	0
Byggnad garageportar	153 820	0
Byggnad, tak	1 700 000	0
Byggnad		0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 895 391	24 989 046

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 442 243	-6 747 426
Tillkommande utgifter		
	-9 442 243	-6 747 426

Årets avskrivningar

Årets avskrivningar byggnader	-566 365	-2 694 817
Årets avskrivningar tillkommande utgifter		
		-2 694 817
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 019 317	-9 442 243
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 876 073	15 546 803

Varav

Byggnader	16 696 073	15 366 803
Mark	180 000	180 000
Tillkommande utgifter		

Taxeringsvärden

Bostäder	20 664 000	20 664 000
Lokaler	144 000	144 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	20 808 000	20 808 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 944 000</i>	<i>15 944 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 864 000</i>	<i>4 864 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	124 564	124 564
Installationer	397 131	315 542
	521 695	440 106
Årets anskaffningar		
Installationer	0	81 589
	0	81 589
Summa anskaffningar vid årets slut	521 695	521 695
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-124 564	-124 564
Installationer	-183 931	-163 057
	-308 495	-287 621
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-24 500	-20 874
	-24 500	-20 874
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-124 564	-124 564
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-208 430	-183 931
	-332 995	-308 495
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-332 995	-308 495
Restvärde enligt plan vid årets slut	188 701	213 200
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	188 701	213 200

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Garageportar

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	158 520	0
Investeringar	0	158 520
Omklassificering	-153 820	0
Omklassificering	-4 700	0
Vid årets slut	0	158 520



Not 14 Andra långfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	61 500	61 500
Summa andra långfristiga fordringar	61 500	61 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 516	5 005
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 516	5 005

Not 16 Övriga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	2 194	2 194
Skattekonto	3 464	3 233
Andra kortfristiga fordringar	0	67 889
Summa övriga fordringar	5 658	73 316

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	33 582	26 977
Förutbetalda försäkringspremier	16 114	13 599
Förutbetalda driftkostnader	0	5 247
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 102	36 604
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 469	11 858
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	873	873
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 140	95 157

Not 18 Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 491 353	1 449 210
Transaktionskonto	574 754	384 022
Summa kassa och bank	2 066 107	1 833 231



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	14 060 773	14 460 023
Kortfristig del av långfristig skuld	-4 477 859	-1 112 039
Långfristig skuld vid årets slut	9 582 914	13 347 984

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-12-01	660 109,00	0,00	18 000,00	642 109,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-12-30	3 650 500,00	0,00	98 000,00	3 552 500,00
SWEDBANK	0,93%	2025-10-24	4 689 875,00	0,00	161 500,00	4 528 375,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-01-30	990 000,00	0,00	20 000,00	970 000,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2027-01-30	3 741 000,00	0,00	86 000,00	3 655 000,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2029-03-01	728 539,00	0,00	15 750,00	712 789,00
Summa			14 460 023,00	0,00	399 250,00	14 060 773,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 237 750 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 240 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om kr och 642 109 k samt Stadshypotek lån om 3 552 500 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 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	1 721 494	25 370
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	153 820
Summa leverantörsskulder	1 721 494	179 190

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	238	238
Skuld för moms	1 168	0
Skuld sociala avgifter och skatter	856	0
Avräkning lön	6 930	0
Summa övriga skulder	9 191	238



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 975	6 319
Upplupna räntekostnader	18 750	14 267
Upplupna elkostnader	4 758	4 704
Upplupna värmekostnader	13 979	13 745
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 630
Upplupna styrelsearvoden	22 000	13 570
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	197 550	192 672
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	286 013	271 006

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	19 022 000	16 196 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 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

Christer Aho

Dick Ernebring

Andreas Viklund

Johan Fjällström

Johnny Lidman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor_

Sara Eriksson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557539371473

Dokument

Årsredovisning FF207255, 2025-02-12
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-02-17 11:45:07 CET (+0100) av Josefine Larsson-Lindström (JL1)
Färdigställt 2025-02-24 15:49:34 CET (+0100)

Initierare

Josefine Larsson-Lindström (JL1)
Riksbyggen
josefine.larsson-lindstrom@riksbyggen.se

Signerare

<p>Christer Aho (CA) Rbf Piteåhus nr 5 christeraho@gmail.com Signerade 2025-02-17 14:22:57 CET (+0100)</p>	<p>Andreas Wiklund (AW) Rbf Piteåhus nr 5 andreas.wiklund92@gmail.com Signerade 2025-02-18 21:02:36 CET (+0100)</p>
<p>Johan Fjällström (JF) Rbf Piteåhus nr 5 fjelle71@gmail.com Signerade 2025-02-19 17:28:04 CET (+0100)</p>	<p>Dick Ernebring (DE) Rbf Piteåhus nr 5 f161-8w@hotmail.com Signerade 2025-02-18 17:27:41 CET (+0100)</p>
<p>Johnny Lidman (JL2) Riksbyggen johnny.lidman@riksbyggen.se Signerade 2025-02-18 14:20:29 CET (+0100)</p>	<p>Sara Eriksson (SE) Rbf Piteåhus nr 5 sarae_@hotmail.com Signerade 2025-02-24 15:49:34 CET (+0100)</p>
<p>Monika Lindgren (ML) KPMG AB monika.lindgren@kpmg.se Signerade 2025-02-23 22:49:50 CET (+0100)</p>	



Verifikat

Transaktion 09222115557539371473

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 Bostadsrättsförening Piteåhus nr 5, org. nr 798800-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus nr 5 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 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 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 besluten 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 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.

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 Piteåhus nr 5 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 dag våra digitala signaturer utvisar

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Sara Eriksson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557539372075

Dokument

Revisionsberättelse Piteåhus nr 5

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-02-17 11:46:17 CET (+0100) av Josefine Larsson-Lindström (JL)

Färdigställt 2025-02-23 22:51:23 CET (+0100)

Initierare

Josefine Larsson-Lindström (JL)

Riksbyggen

josefine.larsson-lindstrom@riksbyggen.se

Signerare

Sara Eriksson (SE)

Rbf Piteåhus nr 5

sarae_@hotmail.com

Signerade 2025-02-18 11:56:28 CET (+0100)

Monika Lindgren (ML)

KPMG AB

monika.lindgren@kpmg.se

Signerade 2025-02-23 22:51:23 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>

