

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Piteåhus nr 5  
Org nr: 798800-0639



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Piteåhus nr 5 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 633 356 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-19.

Årets resultat blev sämre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för ränta, underhåll och avskrivningar. Föreningen har detta år bytt redovisningsprincip från K2 till K3, därför tillämpar nu föreningen komponentavskrivning vilket ligger till grund för de ökade avskrivningarna.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 401% till 128%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 401% till 235%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 716 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 766 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 44 i Piteå.

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

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	8
Antal p-platser	39

Total tomtarea 3 942 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 432 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 68 m<sup>2</sup>

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 69 tkr och planerat underhåll för 3 tkr.

En följd av bytet av redovisningsprincip från K2 till K3 är 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 används för att kunna planera löpande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att kunna beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normal inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 806 tkr.

**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Installationer	3 375

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

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Axelsson	Ordförande	2024
Emil Öhman	Sekreterare	2024
Christer Aho	Vice ordförande	2024
Dick Ermebring	Ledamot	2025
Johan Fjällström	Ledamot	2025
Johnny Lidman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fanny Sandberg	Suppleant	2025
Fredrik Enberg	Suppleant	2025
Lars Erik Karlsson	Suppleant	2024
Tove Axelsson	Suppleant	2024
Marcus Kalla	Suppleant Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	2024
Solveig Vänbjörk	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernt Vesterlund, sammankallande	2024
Mikael Enberg	2024

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har föreningen gått över från K2 till K3 vilket medför att föreningen tillämpar komponentavskrivning. I övrigt har inga väsentliga 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 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6% från och med 2024-03-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 715 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2048	1973	1967	1930	1903
Resultat efter finansiella poster	-1950	362	292	4	2019
Soliditet %	17	26	24	23	22
Likviditet % inkl Låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	128	0	27	0	0
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	235	401	416	263	301
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	715	692	685	660	649
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5784	5542	5696	5856	6010

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## 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	3 996 075	-1 774 519	362 417
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					362 417	-362 417
Reservering underhållsfond				806 000	-806 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 949 803
<b>Vid årets slut</b>	<b>151 287</b>	<b>2 250 334</b>	<b>40 484</b>	<b>4 802 075</b>	<b>-2 218 102</b>	<b>-1 949 803</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 412 101
Årets resultat	-1 949 803
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-806 000
<b>Summa</b>	<b>-4 167 905</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 167 905**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 048 420	1 972 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	402 288	350 241
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 450 708</b>	<b>2 322 907</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 456 584	-1 276 960
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 130	-53 210
Personalkostnader	Not 6	-15 639	-9 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 715 691	-460 087
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 257 044</b>	<b>-1 799 878</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 806 336</b>	<b>523 029</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 230	5 904
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	43 589	4 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-188 286	-170 795
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-143 467</b>	<b>-160 613</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 949 803</b>	<b>362 417</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 949 803</b>	<b>362 417</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	15 546 803	16 314 120
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	213 200	152 485
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	158 520	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 918 523</b>	<b>16 466 605</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	61 500	61 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 500</b>	<b>61 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 980 023</b>	<b>16 528 105</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	5 005	0
Övriga fordringar	Not 16	73 316	5 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	95 157	58 184
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>173 478</b>	<b>63 476</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	1 833 231	2 558 637
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 833 231</b>	<b>2 558 637</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 006 710</b>	<b>2 622 113</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 986 733</b>	<b>19 150 217</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	2 401 621	2 401 621
Reservfond	40 484	40 484
Fond för yttre underhåll	4 802 075	3 996 075
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 244 180</b>	<b>6 438 180</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-2 218 101	-1 774 518
Årets resultat	-1 949 803	362 417
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-4 167 905</b>	<b>-1 412 101</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 076 275</b>	<b>5 026 079</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 347 984
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 347 984</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 112 039
Leverantörsskulder	Not 20	179 190
Övriga skulder	Not 21	238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	271 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 562 473</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>17 986 733</b>	<b>19 150 218</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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 istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

### 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, elinstallationer	Komponent	25
Byggnad, entrépartier	Komponent	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
Inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 737 737	1 682 016
Hyror, lokaler	4 000	3 600
Hyror, garage	41 275	32 830
Hyror, p-platser	56 632	57 416
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-1 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-670
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 032	-17 546
Bränsleavgifter, bostäder	222 808	216 120
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 048 420</b>	<b>1 972 666</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	118 900	61 500
Balkonginglasning	270 600	271 700
Övriga ersättningar	12 548	12 941
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	240	4 098
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>402 288</b>	<b>350 241</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-3 375	0
Reparationer	-69 051	-72 793
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 432	-63 432
Försäkringspremier	-39 317	-36 334
Kabel- och digital-TV	-140 592	-137 061
Återbäring från Riksbyggen	4 200	5 300
Serviceavtal	-11 202	-2 257
Obligatoriska besiktningar	0	-24 151
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 503	-2 250
Snö- och halkbekämpning	-120 929	-50 702
Förbrukningsinventarier	-37 552	-8 719
Vatten	-116 042	-95 693
Fastighetsel	-65 867	-50 833
Uppvärmning	-273 986	-271 421
Sophantering och återvinning	-63 942	-57 666
Förvaltningsarvode drift	-443 994	-408 949
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 456 584</b>	<b>-1 276 960</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Hyra inventarier & verktyg	-2 375	0
Arvode, yrkesrevisorer	-27 180	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 767	-800
Kreditupplysningar	-452	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 269	-10 084
Telefon och porto	-4 066	-1 788
Medlems- och föreningsavgifter	-4 100	-4 100
Bankkostnader	-4 533	-3 433
Övriga externa kostnader	-3 388	-18 005
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-69 130</b>	<b>-53 210</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-11 900	-7 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-800
Sociala kostnader	-3 739	-1 821
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-15 639</b>	<b>-9 621</b>

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 694 817	-340 451
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-100 575
Avskrivning Installationer	-20 874	-19 061
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 715 691</b>	<b>-460 087</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 230	5 904
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 230</b>	<b>5 904</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 246	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	37 176	4 256
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	22
Övriga ränteintäkter	135	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>43 589</b>	<b>4 278</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-187 484	-170 650
Övriga räntekostnader	-52	-145
Övriga finansiella kostnader	-750	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-188 286</b>	<b>-170 795</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	22 881 546	11 901 856
Byggnad ombyggnation		7 962 435
Mark	180 000	180 000
Tillkommande utgifter		3 017 255
	<b>23 061 546</b>	<b>23 061 546</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnad, relining	1 927 500	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>24 989 046</b>	<b>23 061 546</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 747 426	-4 294 897
Tillkommande utgifter		-2 011 503
	<b>-6 747 426</b>	<b>-6 306 400</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar byggnader	-2 694 817	-340 451
Årets avskrivningar tillkommande utgifter		-100 575
	<b>-2 694 817</b>	<b>-441 026</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 442 243</b>	<b>-6 747 426</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>15 546 803</b>	<b>16 314 120</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	15 366 803	15 228 943
Mark	180 000	180 000
Tillkommande utgifter		905 177

**Taxeringsvärden**

Bostäder	20 664 000	20 664 000
Lokaler	144 000	144 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 808 000</b>	<b>20 808 000</b>
<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

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	124 564	124 564
Installationer	315 542	124 936
	<u>440 106</u>	<u>249 500</u>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	81 589	190 606
	<u>81 589</u>	<u>190 606</u>
<b>Summa anskaffningar vid årets slut</b>	<b>521 695</b>	<b>440 106</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-124 564	-124 564
Installationer	-163 057	-124 936
	<u>-287 621</u>	<u>-249 500</u>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-20 874	-19 061
	<u>-20 874</u>	<u>-19 061</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-124 564	-124 564
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-183 931	-143 997
	<u>-308 495</u>	<u>-268 561</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-308 495</b>	<b>-268 561</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>213 200</b>	<b>171 545</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	213 200	171 545

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-08-31	2022-08-31
Garageportar	158 520	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>158 520</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	61 500	61 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>61 500</b>	<b>61 500</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 005	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 005</b>	<b>0</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	2 194	2 194
Skattekonto	3 233	3 098
Andra kortfristiga fordringar	67 889	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>73 316</b>	<b>5 292</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	26 977	0
Förutbetalda försäkringspremier	13 599	12 118
Förutbetalda driftkostnader	5 247	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 604	34 634
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 858	11 432
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	873	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>95 157</b>	<b>58 184</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 449 210	1 439 418
Transaktionskonto	384 022	1 119 218
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 833 231</b>	<b>2 558 637</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	14 460 023	13 854 523
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-404 500	-384 500
Nästa års omförhandlingar minus nästa års amortering	-707 539	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 347 984</b>	<b>13 470 023</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,13%	2023-12-01	749 539,00	0,00	21 000,00	728 539,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-09-30	3 748 500,00	0,00	98 000,00	3 650 500,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-12-01	673 609,00	4 500,00	18 000,00	660 109,00
SWEDBANK	0,93%	2025-10-24	4 851 375,00	0,00	161 500,00	4 689 875,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-01-30	0,00	1 000 000,00	10 000,00	990 000,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2027-01-30	3 827 000,00	0,00	86 000,00	3 741 000,00
<b>Summa</b>			<b>13 850 023,00</b>	<b>1 004 500,00</b>	<b>394 500,00</b>	<b>14 460 023,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 404 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 731 484 kr till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån (Stadshypotek) om 728 539 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**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	25 370	22 264
Ej reskontraförda leverantörsskulder	153 820	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>179 190</b>	<b>22 264</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	238	238
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>238</b>	<b>238</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 319	2 580
Upplupna räntekostnader	14 267	14 633
Upplupna elkostnader	4 704	4 149
Upplupna värmekostnader	13 745	13 374
Upplupna revisionsarvoden	21 630	15 450
Upplupna styrelsearvoden	13 570	8 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 100	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 672	188 328
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>271 006</b>	<b>247 114</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	16 196 000	16 196 000

**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

\_\_\_\_\_  
Piteå 2024-

\_\_\_\_\_  
Patrik Axelsson

\_\_\_\_\_  
Christer Aho

\_\_\_\_\_  
Emil Öhman

\_\_\_\_\_  
Johan Fjällström

\_\_\_\_\_  
Dick Ernebring

\_\_\_\_\_  
Johnny Lidman

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
KPMG AB, Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Solveig Vänbjörk  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557508867651

## Document

### Årsredovisning 2022-2023

Main document

22 pages

Initiated on 2024-01-19 09:39:20 CET (+0100) by Karin  
Jonsson (KJ)

Finalised on 2024-01-24 17:18:08 CET (+0100)

## Initiator

### Karin Jonsson (KJ)

Riksbyggen

karin.jonsson@riksbyggen.se

## Signatories

<b>Patrik Axelsson (PA)</b> RBF Piteåhus nr 5 patrikaxelsson96@gmail.com Signed 2024-01-22 16:08:17 CET (+0100)	<b>Christer Aho (CA)</b> RBF Piteåhus nr 5 christeraho@gmail.com Signed 2024-01-21 22:30:30 CET (+0100)
<b>Emil Öhman (EÖ)</b> RBF Piteåhus nr 5 EMILOEHMAN@GMAIL.COM Signed 2024-01-23 10:26:33 CET (+0100)	<b>Johan Fjällström (JF)</b> RBF Piteåhus nr 5 fjelle71@gmail.com Signed 2024-01-23 10:45:47 CET (+0100)
<b>Dick Ermebring (DE)</b> RBF Piteåhus nr 5 f161-8w@hotmail.com Signed 2024-01-23 13:59:16 CET (+0100)	<b>Johnny Lidman (JL)</b> RBF Piteåhus nr 5 johnny.lidman@riksbyggen.se Signed 2024-01-22 14:33:13 CET (+0100)
<b>Solveig Vänbjörk (SV)</b> RBF Piteåhus nr 5 sollan.v@hotmail.com Signed 2024-01-24 12:39:53 CET (+0100)	<b>Monika Lindgren (ML)</b> KPMG AB monika.lindgren@kpmg.se Signed 2024-01-24 17:18:08 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557508867651

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>





# 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 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 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.

### 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 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den

Monika Lindgren, KPMG AB  
Auktoriserad revisor

Solveig Vänbjörk  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557508867695

## Document

### **Piteåhus 5 Revisionsberättelse 2022-2023**

Main document

2 pages

*Initiated on 2024-01-19 09:41:03 CET (+0100) by Karin  
Jonsson (KJ)*

*Finalised on 2024-01-24 17:19:11 CET (+0100)*

## Initiator

### **Karin Jonsson (KJ)**

Riksbyggen

*karin.jonsson@riksbyggen.se*

## Signatories

### **Solveig Vänbjörk (SV)**

RBF Piteåhus nr 5

*sollan.v@hotmail.com*

*Signed 2024-01-19 12:47:28 CET (+0100)*

### **Monika Lindgren (ML)**

KPMG AB

*monika.lindgren@kpmg.se*

*Signed 2024-01-24 17:19:11 CET (+0100)*

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



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# 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 finansieras (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 förutbetald 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 förutbetald 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 motsvaras 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 22 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 planliga 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 Piteåhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Piteåhus nr 5 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

