

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Bodarhus nr 2
Org nr: 798500-0947



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Bodarhus nr 2
har härmed upprättat årsredovisning
för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-09. Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-14.

Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Årets resultat är lite sämre än föregående år. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 240 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -194 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 115 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Backsippan 1 i Bodens Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 40 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Kyrkgatan 55, Johannesgatan 1 A-D samt Kläppgatan 4 A-B i Boden.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	4
1 rum och kök	4
2 rum och kök	20
3 rum och kök	10
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	8
Antal p-platser	28

Total tomtarea	4 717 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 323 m ²
Total bostadsarea	2 323 m ²
Lokaler bostadsrätt	215 m ²
Total lokalarea	215 m ²

Årets taxeringsvärde	19 206 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 206 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Antikvariat	100
Trafikskola	115

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,53 % av föreningens nettoomsättning.

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 1 181 tkr och planerat underhåll för 83 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 875 tkr (347 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer	43 618
Husropp utvärdigt	39 594

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Lundgren	Ordförande	2024
Britt Bertilsson	Sekreterare	2024
Lena Degerman	Vice ordförande	2025
Lovisa Svärd	Ledamot	2025
Carola Aidanpää	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dick Alvarsson	Suppleant	2024
Safi Ahmadi	Suppleant	2024
Rikard Hedlund	Suppleant	
	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	2024
Sara Avander	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Conny Karlsson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en brand skett i en lägenhet vilket har påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgift 2024-05-01 med 6%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 872 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 274	2 210	2 149	2 104	2 089
Resultat efter finansiella poster*	-440	381	-2 412	-75	146
Soliditet %*	-3	-1	-3	12	13
Likviditet % inkl omförhandling	43	25	169	40	292
Likviditet % exkl omförhandling	133				
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	72	94	93	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	908	892	865	845	834
Energikostnad kr/kvm*	263	221	228	204	220
Sparande kr/kvm*	-46	257	207	211	188
Skuldsättning kr/kvm*	5 582	5 661	5 747	5 196	5 270
Skuldsättning kr/kvm uppl m bostadsrätt*	5 582	5 661	5 747	5 196	5 270
Räntekänslighet %*	6,7	6,9	7,2		

* 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). 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 700	0	0	2 293 856	-2 854 209	380 577
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					380 577	-380 577
Reservering underhållsfond				875 000	-875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-83 212	83 212	
Årets resultat						-440 548
Vid Årets slut	56 700	0	0	3 085 644	-3 265 420	-440 548

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 473 632
Årets resultat	-440 548
Årets fondreservering enligt stadgarna	-875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 212
Summa	-3 705 968

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 705 968
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning vid förlust
Som framgår av resultatdispositionen redovisas en ansamlad förlust. Föreningen har till följd av detta höjt avgifterna med 6% 2024-06-01. Man räknar också med en försäkringsersättning med anledning av den brand man drabbades av. Styrelsen gör bedömningen att man kommer att klara att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 273 977	2 210 445
Övriga rörelseintäkter	Not 3	661 824	53 206
Summa rörelseintäkter		2 935 801	2 263 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 401 413	-1 328 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-362 015	-21 401
Personalkostnader	Not 6	-91 322	-88 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-239 665	-239 665
Summa rörelsekostnader		-3 094 415	-1 677 614
Rörelseresultat		-158 614	586 037
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	400	1 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 330	8 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-302 663	-215 928
Summa finansiella poster		-281 934	-205 460
Resultat efter finansiella poster		-440 548	380 577
Årets resultat		-440 548	380 577

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 929 969	13 169 634
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 929 969	13 169 634
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		12 949 969	13 189 634
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21 145	0
Övriga fordringar		8 325	8 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		715 004	120 463
Summa kortfristiga fordringar		744 474	128 629
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 083 414	1 394 967
Summa kassa och bank		1 083 414	1 394 967
Summa omsättningstillgångar		1 827 888	1 523 596
Summa tillgångar		14 777 857	14 713 230

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	56 700	56 700	
Fond för yttre underhåll	3 085 644	2 293 856	
Summa bundet eget kapital	3 142 344	2 350 556	
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-3 265 420	-2 854 209	
Årets resultat	-440 548	380 577	
Summa ansamlad förlust	-3 705 968	-2 473 632	
Summa eget kapital	-563 624	-123 076	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 042 841	8 549 097
Summa långfristiga skulder		11 042 841	8 549 097
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 044 950	5 740 368
Leverantörsskulder		510 538	80 514
Skatteskulder		7 513	6 203
Övriga skulder		98 517	73 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		637 122	386 229
Summa kortfristiga skulder		4 298 640	6 287 209
Summa eget kapital och skulder		14 777 857	14 713 230

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-440 549	380 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	239 665	239 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-200 883	620 243
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-615 845	-14 741
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	706 849	20 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-109 879	625 861
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-201 674	-216 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-201 674	-216 932
Årets kassaflöde	-311 553	408 929
Likvidamedel vid årets början	1 394 967	986 038
Likvidamedel vid årets slut	-1 083 414	1 394 967

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna Råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	10-30
Installationer	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 025 192	1 966 755
Hyror, lokaler	80 280	62 674
Hyror, garage	36 300	31 500
Hyror, p-platser	63 000	46 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-3 150
Rabatter	-11 980	0
Elavgifter	84 785	106 166
Summa nettoomsättning	2 273 977	2 210 445

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	84 320	45 600
Övriga ersättningar	7 247	7 467
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-2
Övriga rörelseintäkter	570 269	141
Summa övriga rörelseintäkter	661 824	53 206

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-83 212	-29 469
Reparationer	-1 181 337	-104 390
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 026	-62 612
Tomträttsavgäld	-1 275	0
Försäkringspremier	-48 323	-43 074
Kabel- och digital-TV	-102 136	-72 105
Återbäring från Riksbyggen	2 600	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 799	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 125	-11 135
Snö- och halkbekämpning	-117 630	-110 390
Förbrukningsinventarier	-33 526	-56 153
Vatten	-158 118	-127 482
Fastighetsel	-181 048	-151 252
Uppvärmning	-323 874	-279 649
Sophantering och återvinning	-84 105	-99 012
Förvaltningsarvode drift	-24 479	-185 329
Summa driftskostnader	-2 401 413	-1 328 051

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-291 347	0
Arvode, yrkesrevisorer	-36 750	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 805	-7 730
Kreditupplysningar	-3 318	-235
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 770	-6 038
Kontorsmateriel	-6 244	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 000
Bankkostnader	-2 453	-2 280
Övriga externa kostnader	-5 329	-1 119
Summa övriga externa kostnader	-362 015	-21 401

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-33 000	-29 758
Sammanträdesarvoden	-44 400	-11 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 790	-30 794
Övriga personalkostnader	-520	0
Sociala kostnader	-10 612	-16 844
Summa personalkostnader	-91 322	-88 496

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-232 141	-232 141
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 525	-7 525
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-239 665	-239 665

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	400	1 920
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	400	1 920

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 077	8 494
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	94	39
Övriga ränteintäkter	159	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 330	8 547

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-302 033	-215 905
Övriga räntekostnader	-7	-18
Övriga finansiella kostnader	-624	-5
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-302 663	-215 928

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

2023-12-31 2022-12-31

Vid årets början

Byggnader	14 915 057	14 915 057
Mark	3 829 066	3 829 066
Statusförbättringar	331 978	331 978
	19 076 101	19 076 101

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

19 076 101 19 076 101

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 707 443	-5 475 302
Statusförbättringar	-199 024	-191 500
	-5 906 467	-5 666 802

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-232 141	-232 141
Årets avskrivning statusförbättringar	-7 524	-7 524
	-239 665	-239 665

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-6 146 132 -5 906 467

Restvärde enligt plan vid årets slut

12 929 969 13 169 634

Varav

Byggnader	8 975 473	9 207 614
Mark	3 829 066	3 829 066
Statusförbättringar	125 430	132 954

Taxeringsvärden

Bostäder	18 862 000	18 862 000
Lokaler	344 000	344 000

Totalt taxeringsvärde

19 206 000 19 206 000

varav byggnader

15 144 000 15 144 000

varav mark

4 062 000 4 062 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	82 924	82 924
Installationer	83 735	83 735
	166 659	166 659
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	166 659	166 659
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-82 924	-82 924
Installationer	-83 735	-83 735
	-166 659	-166 659
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-82 924	-82 924
Installationer	-83 735	-83 735
	-166 659	-166 659
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	20 000	20 000
Summa andra långfristiga fordringar	20 000	20 000

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	742 963	773 428
Transaktionskonto	340 451	621 539
Summa kassa och bank	1 083 414	1 394 967

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 087 791	14 289 465
Nästa års omförhandling av lånfristiga skulder till kreditinstitut	-2 920 124	-5 523 436
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-124 826	-216 932
Långfristig skuld vid årets slut	11 042 841	8 549 097

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2024-12-01	2 996 972,00	0,00	76 848,00	2 920 124,00
SWEDBANK	1,07%	2025-03-25	4 164 025,00	0,00	47 052,00	4 116 973,00
SWEDBANK	1,17%	2026-02-25	1 544 000,00	0,00	32 000,00	1 512 000,00
SWEDBANK	3,74%	2028-01-28	5 584 468,00	0,00	45 774,00	5 538 694,00
Summa			14 289 465,00	0,00	201 674,00	14 087 791,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (Stadshypotek) lån om 2 920 124 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 124 826 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 499 304 kr till betalning mellan 2 och 5 år och efter 5 år 10 418 711 kr efter balansdagen.

Not ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 653 000	17 653 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Monika Lundgren

Britt Bertilsson

Lena Degerman

Lovisa Svärd

Carola Aidanpää

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Sara Avander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Bodenhus nr 2, org. nr 798500-0947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bodenhus nr 2 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bodenhus nr 2 för år 2023 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Sara Avander
Förtroendevald revisor