Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Luleåhus nr 6
Org nr: 797000-1520

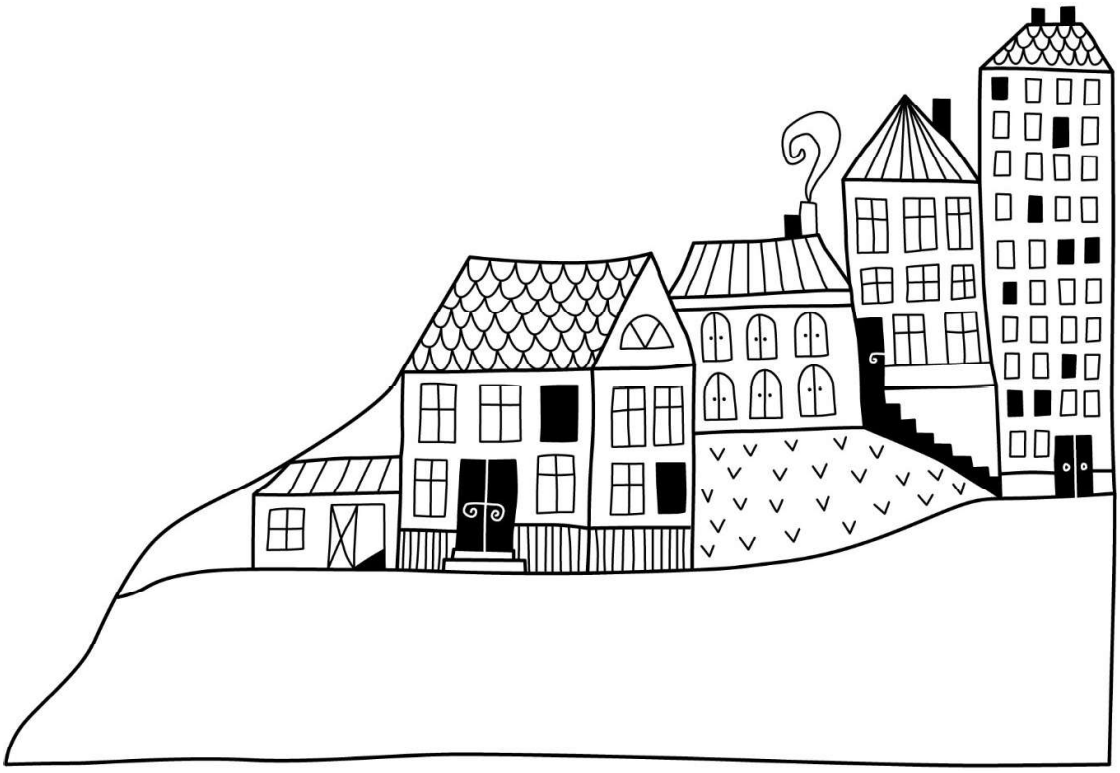


Document ID 09222115557574410666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Document ID 09222115557574410666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 6 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 606 550 kr.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för reparationer och underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 79% till 61%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 498% till 626%.

I resultatet ingår avskrivningar med 502 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 108 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gladan 1 Luleå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 70 lägenheter samt 1 garagebyggnad. Föreningen har 19 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1953-1955. Fastigheternas adress är Sandviksgatan 18-22, Västra Varvsgatan 15-17 och Residensgatan 12. Föreningen innehar tomten med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	24
2,5 rum och kök	1
3 rum och kök	18
4 rum och kök	6
5 rum och kök	3

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	19
Antal garage	55
Antal p-platser	5

Total tomtarea	5 028 m²
Total bostadsarea	4 023 m²
Total lokalarea	3 352 m²

Årets taxeringsvärde	89 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 200 000 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 241 tkr och planerat underhåll för 488 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.

Underhållskostnaden kan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.
Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	12 131
Huskropp utvändigt	397 157
Garage och p-platser	78 797

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Kangas	Ordförande	2027
Arne Holmberg	Sekreterare	2027
Jakob Rova	Vice ordförande	2027
Marita Sundberg	Ledamot	2026
Monica Eriksson	Ledamot	2026
Rikard Paulsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Sandström	Suppleant	2027
Marcus Nilsson	Suppleant	2026
Oliver Hansson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ready AB	Auktoriserad revisor	2026
Sofia Stambro	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Holmgren	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carola Vånsjö	2026
Micael Brännvall	Sammankallande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2009-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 718 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 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

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. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 334	5 296	4 944	4 801	4 783
Resultat efter finansiella poster*	606	1 015	1 140	746	758
Soliditet %*	44	43	40	36	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	69	69	70	66	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	918	907	894	894	892
Energikostnad kr/kvm*	188	188	198	178	196
Sparande kr/kvm*	216	231	290	320	296
Skuldsättning kr/kvm*	2 241	2 306	2 795	3 032	3 388
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 108	4 227	4 347	4 715	5 269
Räntekänslighet %*	4,5	4,7	4,9	5,3	5,9

* 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.

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	165 936	748 140	84 232	4 056 409	7 332 944	1 015 309
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 015 309	−1 015 309
Reservering underhållsfond				600 000	−600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−488 085	488 085	
Årets resultat						606 021
Vid årets slut	**165 936**	**748 140**	**84 232**	**4 168 324**	**8 236 338**	**606 021**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 348 253
Årets resultat	606 021
Årets fondreservering enligt stadgarna	−600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	488 085
Summa	**8 842 359**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**8 842 359**

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

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 333 968	5 295 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 215	1 500
Summa rörelseintäkter		**5 430 183**	**5 297 235**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 626 404	−3 232 005
Övriga externa kostnader	Not 5	−275 985	−258 459
Personalkostnader	Not 6	−132 609	−121 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−502 267	−502 267
Summa rörelsekostnader		**−4 537 265**	**−4 114 556**
Rörelseresultat		**892 918**	**1 182 679**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	95 535	159 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−382 432	−327 221
Summa finansiella poster		**−286 897**	**−167 370**
Resultat efter finansiella poster		**606 021**	**1 015 309**
Årets resultat		**606 021**	**1 015 309**

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 979 709	23 440 527
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	508 936	550 386
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 488 646**	**23 990 913**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**105 000**	**105 000**
Summa anläggningstillgångar		**23 593 646**	**24 095 913**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 747	0
Övriga fordringar		57 872	44 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 592	212 355
Summa kortfristiga fordringar		**197 211**	**257 101**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	7 816 226	7 080 695
Summa kassa och bank		**7 816 226**	**7 080 695**
Summa omsättningstillgångar		**8 013 437**	**7 337 796**
Summa tillgångar		**31 607 083**	**31 433 709**

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		914 076	914 076
Reservfond		84 232	84 232
Fond för yttre underhåll		4 168 324	4 056 409
Summa bundet eget kapital		**5 166 632**	**5 054 717**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 236 338	7 332 944
Årets resultat		606 021	1 015 309
Summa fritt eget kapital		**8 842 359**	**8 348 253**
Summa eget kapital		**14 008 991**	**13 402 970**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 394 400	8 799 071
Summa långfristiga skulder		**4 394 400**	**8 799 071**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 132 671	8 207 512
Leverantörsskulder		298 487	272 747
Skatteskulder		6 634	12 054
Övriga skulder		84 679	104 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		681 221	635 187
Summa kortfristiga skulder		**13 203 692**	**9 231 669**
Summa eget kapital och skulder		**31 607 083**	**31 433 709**

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	892 918	1 182 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	502 267	502 267
	1 395 185	**1 684 946**
Erhållen ränta	765	159 850
Erlagd ränta	−365 520	−322 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 030 431**	**1 522 056**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	154 660	−8 534
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	29 952	61 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 215 043**	**1 574 819**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−479 512	−479 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−479 512**	**−479 512**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	735 531	1 095 307
Likvida medel vid årets början	7 080 695	5 985 388
Likvida medel vid årets slut	7 816 226	7 080 695
Kassa och Bank BR	7 816 226	7 080 695

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	88
Installationer	Linjär	15-20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 887 260	2 887 260
Hyror, lokaler	1 165 939	1 169 146
Hyror, garage	402 050	404 850
Hyror, p-platser	16 656	16 656
Hyror, övriga	54 000	54 000
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−12 600	−29 060
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−26 525	−10 650
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−3 600	−3 600
Bränsleavgifter, bostäder	408 264	374 640
Vattenavgifter	11 489	9 686
Elavgifter	165 965	157 011
Kabel-tv-avgifter	203 280	203 280
Balkonginglasning	15 120	15 120
Övriga ersättningar	45 148	47 386
Fakturerade kostnader	1 500	0
Övriga sidointäkter	23	15
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−1	−5
Summa nettoomsättning	**5 333 968**	**5 295 735**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	18 646	1 500
Försäkringsersättningar	77 569	0
Summa övriga rörelseintäkter	**96 215**	**1 500**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−488 085	−185 740
Reparationer	−241 322	−231 887
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−250 680	−256 100
Försäkringspremier	−94 471	−84 349
Kabel- och digital-TV	−199 435	−205 538
Återbäring från Riksbyggen	700	200
Serviceavtal	−20 798	−20 844
Obligatoriska besiktningar	−41 741	−2 923
Övriga utgifter, köpta tjänster	−3 081	−9 359
Snö- och halkbekämpning	−95 321	−86 034
Förbrukningsinventarier	−6 346	−8 991
Vatten	−344 306	−360 255
Fastighetsel	−385 068	−382 999
Uppvärmning	−657 171	−643 799
Sophantering och återvinning	−98 750	−82 402
Förvaltningsarvode drift	−700 528	−670 986
Summa driftskostnader	**−3 626 404**	**−3 232 005**

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−196 419	−185 422
Annonsering och reklam	−2 063	0
IT-kostnader	−314	0
Arvode, yrkesrevisorer	−30 950	−22 194
Övriga försäljningskostnader	−2 117	0
Övriga förvaltningskostnader	−3 864	−8 035
Kreditupplysningar	−1 873	−198
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−25 541	−18 199
Kontorsmateriel	−600	0
Telefon och porto	−650	−11 982
Medlems- och föreningsavgifter	−7 000	−7 000
Bankkostnader	−3 507	−3 629
Övriga externa kostnader	−1 088	−1 800
Summa övriga externa kostnader	**−275 985**	**−258 459**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−78 399	−76 199
Sammanträdesarvoden	−21 000	−15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−4 370	−4 370
Sociala kostnader	−28 840	−25 656
Summa personalkostnader	**−132 609**	**−121 825**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−460 817	−460 817
Avskrivning Installationer	−41 450	−41 450
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−502 267**	**−502 267**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	94 770	158 746
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	97	201
Övriga ränteintäkter	668	903
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**95 535**	**159 850**

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−382 432	−327 221
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−382 432**	**−327 221**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 743 946	40 743 946
Mark	1 010 000	1 010 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**41 753 946**	**41 753 946**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−18 313 419	−17 852 602
	−18 313 419	**−17 852 602**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−460 817	−460 817
	−460 817	**−460 817**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−18 774 236**	**−18 313 419**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**22 979 710**	**23 440 527**
Varav		
Byggnader	21 969 710	22 430 527
Mark	1 010 000	1 010 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	76 000 000	72 000 000
Lokaler	13 000 000	14 200 000
Totalt taxeringsvärde	**89 000 000**	**86 200 000**
varav byggnader	*63 000 000*	*57 200 000*
varav mark	*26 000 000*	*29 000 000*

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	96 520	96 520
Installationer	713 926	713 926
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**810 446**	**810 446**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−96 520	−96 520
Installationer	−163 540	−122 090
	−260 060	**−218 610**
Årets avskrivningar		
Installationer	−41 450	−41 450
	−41 450	**−41 450**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−96 520	−96 520
Installationer	-204 990	−163 540
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-301 510**	**−260 060**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**508 936**	**550 386**
Varav		
Installationer	508 936	550 386

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	105 000	105 000
Summa andra långfristiga fordringar	**105 000**	**105 000**

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	6 403 241	5 153 241
Transaktionskonto	1 412 985	1 927 454
Summa kassa och bank	**7 816 226**	**7 080 695**

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 527 071	17 006 583
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-209 280	-255 512
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−11 923 391	−7 952 000
Långfristig skuld vid årets slut	**4 394 400**	**8 799 071**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,37%	2026-06-30	7 952 000,00	0,00	224 000,00	7 728 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2026-09-01	4 241 623,00	0,00	46 232,00	4 195 391,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2027-03-01	2 242 960,00	0,00	169 280,00	2 073 680,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2028-03-01	2 570 000,00	0,00	40 000,00	2 530 000,00
Summa			**17 006 583,00**	**0,00**	**479 512,00**	**16 527 071,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga lån.
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 209 280 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 11 923 391 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.

Av den långfristiga skulden förfaller 4 394 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 228 000	36 228 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Jan Kangas	Arne Holmberg
Jakob Rova	Monica Eriksson
Marita Sundberg	Rikard Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ready AB

Hans Öystilä Auktoriserad revisor	Sofia Stambro Förtroendevald revisor

Document ID 092221155575744106666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luleåhus nr 6, org.nr 797000-1520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Luleåhus nr 6 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 Bostadsrättsföreningen Luleåhus nr 6 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

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

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

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

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

Luleå den

Ready AB

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Sofia Stambro
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557574410666 Signed JK, AH, JR, ME, MS, RP, HÖ, SS

Verification

Document ID 09222115557574410666

Document

Årsredovisning 2025 FF 207006
Main document
23 pages
Initiated on 2026-04-01 16:00:18 CEST (+0200) by Carina Lövgren (CL)
Finalised on 2026-04-17 17:13:54 CEST (+0200)

Initiator

Carina Lövgren (CL)
Riksbyggen
carina.lovgren@riksbyggen.se

Signatories

Jan Kangas (JK)
janolakangas@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "JAN KANGAS"
Signed 2026-04-02 07:33:04 CEST (+0200)

Arne Holmberg (AH)
arho62@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "Erik Arne Holmberg"
Signed 2026-04-01 22:55:55 CEST (+0200)

Jakob Rova (JR)
jakob@forestland.se

The name returned by Swedish BankID was "JAKOB ROVA"
Signed 2026-04-10 11:57:17 CEST (+0200)

Monica Eriksson (ME)
r.monica.eriksson@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "MONICA ERIKSSON"
Signed 2026-04-02 10:58:37 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557574410666

Marita Sundberg (MS) marita.sundberg@gmail.com The name returned by Swedish BankID was "MARITA SUNDBERG" Signed 2026-04-01 19:21:55 CEST (+0200)	**Rikard Paulsson (RP)** Riksbyggen rikard.paulsson@riksbyggen.se The name returned by Swedish BankID was "Nils Rikard Paulsson" Signed 2026-04-11 13:08:24 CEST (+0200)
Hans Öystilä (HÖ) Ready AB hans@readyab.se The name returned by Swedish BankID was "Hans Göran Öystilä" Signed 2026-04-17 17:13:54 CEST (+0200)	**Sofia Stambro (SS)** sofia.stambro@telia.com The name returned by Swedish BankID was "Sofia Katharina Stambro" Signed 2026-04-17 17:07:21 CEST (+0200)

This verification was issued 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 innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Luleåhus nr 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Luleåhus nr 6 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

Riksbyggen
Rum för hela livet