

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Luleåhus nr 10
Org nr: 797000-1512





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 10 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-03-18. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31. Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre underhållskostnader samt större intäkter. Räntekostnaderna har ökat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre (3) 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 400% till 455%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 181 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 335 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kråkan 23, 25 och 26 i Luleå kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 136 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Stationsgatan 20 A-B, 22 A-B, 24 A-B och Sandviksgatan 25, 27 samt 31 A-D i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	50
3 rum och kök	47
4 rum och kök	18
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer:

	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	12
Antal p-platser	73

Total bostadsarea 8 790 m²

Total lokalarea 344 m²

Årets taxeringsvärde 146 703 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 146 703 000 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 513 tkr och planerat underhåll för 126 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 90 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, bastu	52
Installationer	17
Huskropp utvändigt, tak	46
Markytor	11

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linus Rova	Ordförande	2026
Inger Krekula	Sekreterare	2025
Markus Taaveniku	Vice ordförande	2025
Ellen Lahti	Ledamot	2025
Stefan Malmström	Ledamot	2026
Robin Lahti	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Engman	Suppleant	2025
Kjell Salander	Suppleant	2026
Marcus Johansson	Suppleant	2025
Shadja Nori	Suppleant	2026
Viktoria Johansson	Suppleant	2025
Anna-Lena Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Inga-Lill Elenius	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Britt-Marie Vidgren

Valberedning

Linnea Vårberg, sammankallande
Håkan Öqvist
Susanne Arvidsson

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 169 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 607 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 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 725	6 509	6 350	6 277	6 093
Resultat efter finansiella poster*	154	23	894	1 142	1 169
Soliditet %*	30	30	30	28	26
Likviditet %	26	64	400	385	198
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	91	90	91	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	709	690	673	666	652
Energikostnad kr/kvm*	214	187	164	171	176
Sparande kr/kvm*	160	155	233	250	216
Skuldsättning kr/kvm*	3 642	3 678	3 720	3 763	3 806
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 784	3 822	3 866	3 910	3 955
Räntekänslighet %*	5,3	5,5	5,7	5,9	6,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 786 269	10 150 250	159 874	583 174	2 206 986	23 457
Disposition enl. årsstämmobeslut					23 457	-23 457
Reservering underhållsfond				90 000	-90 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-126 404	126 404	
Årets resultat						153 618
Vid årets slut	1 786 269	10 150 250	159 874	546 770	2 266 847	153 618

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 230 443
Årets resultat	153 618
Årets fondreservering enligt stadgarna	-90 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 404
Summa	2 420 465

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 420 465**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 724 582	6 509 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	432 587	190 015
Summa rörelseintäkter		7 157 169	6 699 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 600 370	-4 418 693
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 176 290	-138 920
Personalkostnader	Not 6	-148 696	-147 636
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 181 079	-1 124 903
Summa rörelsekostnader		-6 106 436	-5 830 152
Rörelseresultat		1 050 734	869 177
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	143 897	26 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 041 013	-876 471
Summa finansiella poster		-897 116	-845 720
Resultat efter finansiella poster		153 618	23 457
Årets resultat		153 618	23 457



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 469 514	41 574 959
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	317 339	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	15 874	1 252 885
Summa materiella anläggningstillgångar		41 802 727	42 827 845
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	204 000
Summa anläggningstillgångar		42 006 727	43 031 845
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 719	35
Övriga fordringar		193 847	188 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 131	207 708
Summa kortfristiga fordringar		448 697	396 238
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 152 237	6 375 182
Summa kassa och bank		7 152 237	6 375 182
Summa omsättningstillgångar		7 600 934	6 771 420
Summa tillgångar		49 607 662	49 803 265



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 936 519	11 936 519
Reservfond		159 874	159 874
Fond för yttre underhåll		546 770	583 174
Summa bundet eget kapital		12 643 163	12 679 567
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 266 847	2 206 986
Årets resultat		153 618	23 457
Summa fritt eget kapital		2 420 465	2 230 443
Summa eget kapital		15 063 628	14 910 010
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 798 691	24 326 691
Summa långfristiga skulder		4 798 691	24 326 691
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 464 052	9 264 512
Leverantörsskulder		257 562	274 414
Skatteskulder		23 484	18 403
Övriga skulder		61 408	61 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		938 837	948 000
Summa kortfristiga skulder		29 745 343	10 566 564
Summa eget kapital och skulder		49 607 662	49 803 265



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 050 734	869 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 181 079	1 124 903
	2 231 813	1 994 080
Erhållen ränta	143 897	43 610
Erlagd ränta	-1 010 924	-878 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 364 786	1 159 532
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-52 459	-80 122
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-50 850	117 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 261 477	1 196 921
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 301 361	-265 048
Investeringar i inventarier	-91 613	0
Investeringar i pågående byggnation	1 237 012	-135 384
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155 962	-400 432
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-389 840
Upptagna lån	-328 460	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-328 460	-389 840
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	777 055	406 649
Likvida medel vid årets början	6 375 182	5 968 534
Likvida medel vid årets slut	7 152 237	6 375 182
Kassa och Bank BR	7 152 237	6 375 182



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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
Byggnader	Linjär	100
Komponenter	Linjär	20-50
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 332 018	5 251 924
Hyror, bostäder	8 760	9 000
Hyror, lokaler	169 412	156 492
Hyror, garage	84 600	79 200
Hyror, p-platser	251 850	219 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 004	-14 104
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 000
Rabatter	-3 000	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder	616 584	616 584
Elavgifter	279 362	195 218
Summa nettoomsättning	6 724 582	6 509 314

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	45 275	32 919
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-13
Övriga rörelseintäkter	227 698	32 909
Försäkringsersättningar	159 624	124 200
Summa övriga rörelseintäkter	432 587	190 015



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-126 404	-274 681
Reparationer	-513 083	-470 437
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-238 710	-233 134
Försäkringspremier	-168 848	-144 738
Kabel- och digital-TV	-178 024	-166 941
Återbäring från Riksbyggen	1 200	10 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 344	0
Serviceavtal	-6 324	0
Obligatoriska besiktningar	-20 790	-14 365
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 048	-31 606
Snö- och halkbekämpning	-163 398	-174 501
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-24 106	-24 219
Fordons- och maskinkostnader	-1 500	0
Vatten	-487 972	-399 576
Fastighetsel	-493 019	-462 236
Uppvärmning	-972 714	-846 760
Sophantering och återvinning	-175 000	-187 083
Förvaltningsarvode drift	-17 286	-999 117
Summa driftskostnader	-3 600 370	-4 418 693

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 038 752	0
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 500	-21 000
Övriga försäljningskostnader	-5 155	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 971	-25 940
Kreditupplysningar	-13 926	-584
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 514	-33 264
Kontorsmateriel	-10 200	0
Telefon och porto	-23 171	-25 062
Medlems- och föreningsavgifter	-13 600	-13 600
Bankkostnader	-4 581	-3 327
Övriga externa kostnader	-5 235	-16 143
Summa övriga externa kostnader	-1 176 290	-138 920

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-111 450	-111 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 150	-3 344
Sociala kostnader	-33 096	-32 842
Summa personalkostnader	-148 696	-147 636



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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 146 886	-1 103 525
Avskrivning Markanläggningar	-8 125	-8 125
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	-26 069	-13 253
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 181 079	-1 124 903

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 080

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	138 195	24 249
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 468	243
Övriga ränteintäkter	4 234	2 178
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	143 897	26 670

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 041 013	-876 471
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 041 013	-876 471



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	63 357 956	63 357 956
Mark	1 035 000	1 035 000
Tillkommande utgifter		0
Markanläggning	162 500	162 500
	64 555 456	64 555 456
Omklassificering		
Låssystem	1 301 361	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 856 817	64 555 456
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 086 042	-21 982 517
Markanläggningar	-146 250	-138 125
	-23 232 292	-22 120 642
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 146 886	-1 103 525
Årets avskrivning markanläggningar	-8 125	-8 125
	-1 155 011	-1 111 650
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 387 303	-23 232 292
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 469 514	41 323 164
Varav		
Byggnader	40 426 389	40 271 914
Mark	1 035 000	1 035 000
Tillkommande utgifter		0
Markanläggningar	8 125	16 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	1 703 000	1 703 000
Totalt taxeringsvärde	146 703 000	146 703 000
<i>varav byggnader</i>	<i>94 008 000</i>	<i>94 008 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 695 000</i>	<i>52 695 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	993 361	728 313
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier-Tvättmaskiner		265 048
Inventarier -Torktumlare	91 613	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 084 974	993 361
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-741 566	-728 313
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier-Tvättmaskiner	-17 671	-13 253
Inventarier -Torktumlare	-8 398	
	-26 069	-13 253
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-767 635	-741 566
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-767 635	-741 566
Restvärde enligt plan vid årets slut	317 339	251 795
Varav		
Maskiner och inventarier	317 339	251 795

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	1 252 885	1 117 501
Pågående ny- och ombyggnation	201 937	135 384
Omklassificering, låssystem, torktumlare, takinfästning	-1 438 948	
Vid årets slut	15 874	1 252 885

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	204 000	204 000
Summa andra långfristiga fordringar	204 000	204 000



Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	1 150	0
Bankmedel	5 648 538	5 010 607
Transaktionskonto	1 502 550	1 364 575
Summa kassa och bank	7 152 237	6 375 182

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	33 262 743	33 591 203
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 074 212	-8 874 672
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-389 840	-389 840
Långfristig skuld vid årets slut	4 798 691	24 326 691

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,95%	2023-09-20	4 844 012,00	-4 823 552,00	20 460,00	0,00
NORDEA		2024-08-27	4 162 500,00	-4 112 500,00	50 000,00	0,00
NORDEA	3,77%	2024-11-27	0,00	4 112 500,00	0,00	4 112 500,00
NORDEA	3,34%	2025-06-18	19 680 000,00	0,00	205 000,00	19 475 000,00
NORDEA	0,95%	2025-09-17	4 904 691,00	0,00	53 000,00	4 851 691,00
NORDEA	4,20%	2025-09-22	0,00	4 823 552,00	0,00	4 823 552,00
Summa			33 591 203,00	0,00	328 460,00	33 262 743,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 389 840 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 559 360 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 314 543 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre (3) lån om 19 475 000 kr, 4 112 500 kr och 4 823 552 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 17 Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	35 184 900	35 184 900

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Linus Rova

Inger Krekula

Markus Taaveniku

Ellen Lahti

Stefan Malmström

Robin Lahti

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Inga-Lill Elenius
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557534812287

Dokument

207010 Årsredovisning 2023-24
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-12-20 10:32:05 CET (+0100) av Anna-Lena Isaksson (AI)
Färdigställt 2025-01-09 09:01:15 CET (+0100)

Initierare

Anna-Lena Isaksson (AI)
Riksbyggen
anna-lena.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Monika Lindgren (ML)
monika.lindgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA LINDGREN"
Signerade 2024-12-27 12:37:41 CET (+0100)

Linus rova (Lr)
info@forestland.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINUS ROVA"
Signerade 2024-12-20 11:05:19 CET (+0100)

Markus Taaveniku (MT)
markus.taaveniku@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Markus Taaveniku"
Signerade 2024-12-20 10:33:16 CET (+0100)

Inger Krekula (IK)
ingerkrekula@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGER KREKULA"
Signerade 2024-12-20 15:54:00 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534812287

Robin Lahti (RL)
robin.lahti@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN LAHTI"
Signerade 2024-12-20 10:49:01 CET (+0100)

Ellen Lahti (EL)
ellenipika@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELLEN LENA JULIANA LAHTI"
Signerade 2024-12-20 10:51:38 CET (+0100)

Stefan Malmström (SM)
stefan.malmstrom@luleaenergi.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Bertil Henrik Malmström"
Signerade 2024-12-25 13:09:30 CET (+0100)

Ingalill Elenius (IE)
ingalillelenius@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt
Inga-Lill Elenius"
Signerade 2025-01-09 09:01:15 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Luleåhus nr 10, org. nr 797000-1512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Luleåhus nr 10 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 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 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 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 Riksbyggens BRF Luleåhus nr 10 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. 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 försumelse 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 dag vår digitala signatur utvisar

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Inga-Lill Elenius
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557534813630

Dokument

Revisionsberättelse Luleåhus nr 10 2023-2024
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-12-20 10:33:50 CET (+0100) av Anna-Lena Isaksson (AI)
Färdigställt 2024-12-27 12:38:58 CET (+0100)

Initierare

Anna-Lena Isaksson (AI)
Riksbyggen
anna-lena.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Ingalill Elenius (IE)
ingalillelenius@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt Inga-Lill Elenius"
Signerade 2024-12-20 11:34:51 CET (+0100)

Monika Lindgren (ML)
monika.lindgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONIKA LINDGREN"
Signerade 2024-12-27 12:38:58 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopien bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

