Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RBF Luleåhus nr 7
Org. nr: 797000–1595

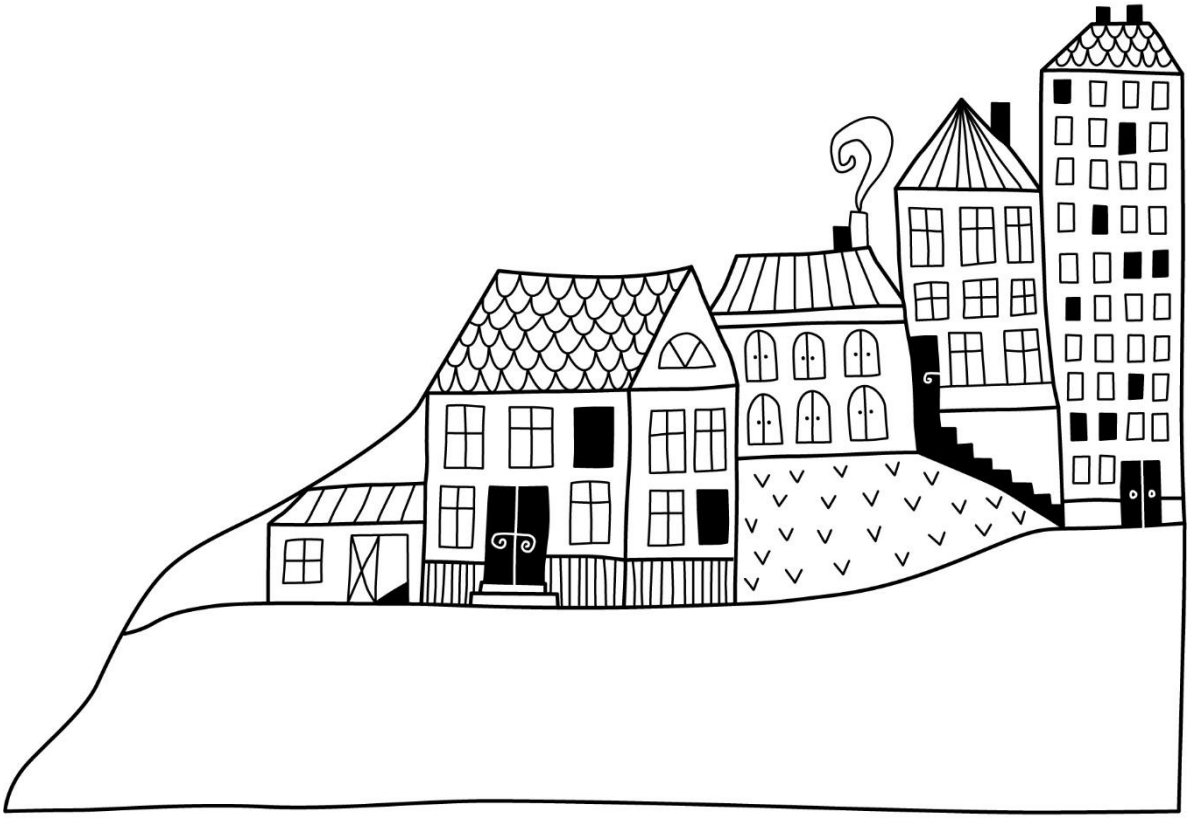


Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 7 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre kostnader för underhåll och reparationer samt kostnader för vatten. Räntekostnaderna har även ökat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 185%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, detta 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 173% till 167 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 434 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 693 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Ugnen 1 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Krongårdsringen 1, 3 och 5 i Luleå.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	48
3 rum och kök	24

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garage	25
Antal p-platser	35

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Bostadsarea	4 626 m²
Lokalarea	137 m²
Årets taxeringsvärde	51 986 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 611 000 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 240 tkr och planerat underhåll för 244 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande års underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan revideras årligen. Rekommenderad årlig avsättning enligt 30-årig plan hade för innevarande år uppgått till 3 636 tkr.

Föreningen kommer att övergå till att redovisa i enlighet med K3 under kommande räkenskapsår, detta i enlighet Bokföringsnämndens beslut om att samtliga bostadsrättsföreningar ska tillämpa K3. Vid övergången till K3 delas byggnaden upp i olika komponenter vilket innebär att även underhållsplanen delas upp i komponenter och planerat underhåll. Underhållsplanens rekommenderade avsättning till underhållfond kommer att baseras på föreningens framtida planerade underhåll (ej komponentbyten). Vilket kommer innebära en betydligt lägre rekommenderad avsättning till underhållsfond framöver. Då föreningen idag har ett högt värde på underhållsfonden har beslut tagits om att ingen avsättning görs till underhållsfonden detta år.

Kommande år kommer föreningen att göra avsättning till underhållsfonden i enlighet med underhållsplanens rekommendation.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	92
Installationer	129
Huskropp utvändigt	15
Markytor	6

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Vallerström	Ordförande	2026
Anette Töyrä	Ledamot	Avflyttad under året
Eilert Fjellborg	Ledamot	2026
Rikard Hedlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Åström	Suppleant	2026
Britt Viklund	Suppleant	2026
Annika Tedelid	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ready AB	Auktoriserat revisionsbolag	2025
Henrik Olsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Hammarberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Hammarberg (sammankallande)	2025
Asta Malmstad	2025

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 105 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 706 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 215	3 876	3 815	3 791	3 739
Resultat efter finansiella poster*	258	809	−543	−1 301	319
Soliditet %*	18	14	14	16	19
Likviditet %	185	26	118	162	260
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	865	862	848	844	827
Energikostnad kr/kvm*	268	221	190	182	166
Sparande kr/kvm*	197	300	326	70	350
Ränta kr/kvm	64	36	36	37	39
Skuldsättning kr/kvm*	4 148	4 241	4 333	4 426	4 519
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 271	4 366	4 462	4 557	4 653
Räntekänslighet %*	4,9	5,1	5,3	5,4	5,7

* 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.

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

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	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	355 102	41 850	7 370 084	−4 200 915	809 038
Disposition enl. årsstämmobeslut				809 038	−809 038
Reservering underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			−243 803	243 803	
Årets resultat					258 291
Vid årets slut	**355 102**	**41 850**	**7 126 281**	**−3 148 074**	**258 291**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 391 877
Årets resultat	258 291
Årets ianspråktagande av underhållsfond	243 803
Summa	**−2 889 783**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 889 783**

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

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 215 307	4 170 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 200	520
Summa rörelseintäkter		**4 216 507**	**4 170 699**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 537 112	−2 138 392
Övriga externa kostnader	Not 5	−607 730	−558 191
Personalkostnader	Not 6	−112 223	−102 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−434 361	−434 361
Summa rörelsekostnader		**−3 691 426**	**−3 233 104**
Rörelseresultat		**525 081**	**937 595**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 665	41 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−302 456	−170 495
Summa finansiella poster		**−266 791**	**−128 556**
Resultat efter finansiella poster		**258 291**	**809 038**
Årets resultat		**258 291**	**809 038**

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 728 805	22 118 630
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	801 633	846 168
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 530 438**	**22 964 798**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**126 000**	**126 000**
Summa anläggningstillgångar		**22 656 438**	**23 090 798**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		38 719	0
Övriga fordringar		81	1 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		266 480	178 675
Summa kortfristiga fordringar		**305 280**	**180 173**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 510 783	2 278 134
Summa kassa och bank		**2 510 783**	**2 278 134**
Summa omsättningstillgångar		**2 816 063**	**2 458 307**
Summa tillgångar		**25 472 501**	**25 549 105**

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		355 102	355 102
Reservfond		41 850	41 850
Fond för yttre underhåll		7 126 281	7 370 084
Summa bundet eget kapital		**7 523 233**	**7 767 036**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 148 074	−4 200 915
Årets resultat		258 291	809 038
Summa fritt eget kapital		**−2 889 783**	**−3 391 877**
Summa eget kapital		**4 633 450**	**4 375 160**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 889 747	11 706 186
Summa långfristiga skulder		**7 889 747**	**11 706 186**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 866 186	8 491 831
Leverantörsskulder		183 727	214 023
Skatteskulder		10 460	15 830
Övriga skulder		229 751	226 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		659 180	519 483
Summa kortfristiga skulder		**12 949 304**	**9 467 760**
Summa eget kapital och skulder		**25 472 501**	**25 549 105**

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	525 081	937 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	434 361	434 361
	959 442	**1 371 834**
Erhållen ränta	44 294	13 410
Erlagd ränta	−276 641	−170 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**727 095**	**1 214 410**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−135 187	−36 905
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	82 825	51 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**674 733**	**1 229 361**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−442 084	−442 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−442 084**	**−442 084**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	232 649	787 277
Likvida medel vid årets början	2 278 134	1 490 857
Likvida medel vid årets slut	2 510 783	2 278 134
Kassa och Bank BR	2 510 783	2 278 134

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

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.

Justering av jämförelseåret

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. I föreningens årsavgifter ingår räntekostnader, driftkostnader el och vatten. 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 verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	15–30
Installationer	Linjär	15–30
Inventarier	Linjär	5–10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 267 264	3 235 524
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−16 400	−16 400
Hyror, garage	106 440	106 750
Hyror, p-platser	84 000	84 132
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−310
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−484	−2 984
Bränsleavgifter, bostäder	310 752	310 752
Elavgifter	158 544	158 544
Kabel-tv-avgifter	282 240	282 240
Övriga ersättningar	22 961	11 822
Övriga sidointäkter	0	121
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−10	-13
Summa nettoomsättning	**4 215 307**	**4 170 179**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	1 200	520
Summa övriga rörelseintäkter	**1 200**	**520**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−243 803	−185 722
Reparationer	−240 022	−124 526
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−150 676	−145 030
Försäkringspremier	−86 706	−76 173
Kabel- och digital-TV	−283 374	−285 231
Återbäring från Riksbyggen	1 900	500
Serviceavtal	−16 086	−7 525
Obligatoriska besiktningar	−33 259	−7 407
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−2 350
Snö- och halkbekämpning	−62 899	−59 812
Förbrukningsinventarier	−16 416	−75 103
Vatten	−514 693	−291 850
Fastighetsel	−310 926	−329 144
Uppvärmning	−451 442	−433 392
Sophantering och återvinning	−110 539	−98 266
Förvaltningsarvode drift	−18 173	−17 360
Summa driftskostnader	**−2 537 112**	**−2 138 392**

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−508 203	−490 188
IT-kostnader	−2 685	−2 909
Arvode, yrkesrevisorer	−33 750	−26 000
Övriga förvaltningskostnader	−28 300	−10 999
Kreditupplysningar	−2 734	−585
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−17 520	−10 074
Kontorsmateriel	−2 250	−2 250
Telefon och porto	−6 162	−1 485
Medlems- och föreningsavgifter	0	−8 400
Bankkostnader	−5 326	−4 501
Övriga externa kostnader	−800	−800
Summa övriga externa kostnader	**−607 730**	**−558 191**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−80 600	−61 198
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−6 000	−8 000
Övriga personalkostnader	0	−13 750
Sociala kostnader	−25 623	−19 212
Summa personalkostnader	**−112 223**	**−102 160**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−382 160	−382 160
Avskrivningar tillkommande utgifter	−7 665	−7 665
Avskrivning Installationer	−44 535	−44 535
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−434 361**	**−434 361**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 633	41 083
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	789
Övriga ränteintäkter	−3	67
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**35 665**	**41 939**

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−302 456	−170 273
Övriga räntekostnader	0	−222
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−302 456**	**−170 495**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	33 617 988	33 617 988
Mark	390 000	390 000
Tillkommande utgifter	229 954	229 954
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**34 237 942**	**34 237 942**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−12 065 656	−11 683 496
Tillkommande utgifter	−53 656	−45 990
	−12 119 312	**−11 729 486**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−382 160	−382 160
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−7 665	−7 665
	−389 825	**−389 825**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−12 509 137**	**−12 119 311**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**21 728 805**	**22 118 631**
Varav		
Byggnader	21 170 172	21 552 333
Mark	390 000	390 000
Tillkommande utgifter	168 633	176 298
Taxeringsvärden		
Bostäder	51 400 000	51 800 000
Lokaler	586 000	811 000
Totalt taxeringsvärde	**51 986 000**	**52 611 000**
varav byggnader	*40 156 000*	*38 424 000*
varav mark	*11 830 000*	*14 187 000*

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	80 505	80 505
Installationer	1 113 379	1 113 379
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 193 884**	**1 193 884**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−80 505	−80 505
Installationer	−267 211	−222 676
	−347 716	**−303 181**
Årets avskrivningar		
Installationer	−44 535	−44 535
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-392 251**	**- 347 716**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**801 633**	**846 168**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	801 633	846 168

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	126 000	126 000
Summa andra långfristiga fordringar	**126 000**	**126 000**

Not 13 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 598 570	1 254 308
Transaktionskonto	912 213	1 023 826
Summa kassa och bank	**2 510 783**	**2 278 134**

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	19 755 933	20 198 017
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-442 084	−442 084
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 11 424 102	-8 049 747
Långfristig skuld vid årets slut	**7 889 747**	**11 706 186**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,99%	2024-09-18	8 209 747,00	−8 169 747,00	40 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-09-30	1 110 000,00	0,00	24 000,00	1 086 000,00
NORDEA	0,86%	2025-10-15	7 045 687,00	0,00	166 760,00	6 878 927,00
NORDEA	0,81%	2025-11-19	3 832 583,00	0,00	91 324,00	3 741 259,00
SWEDBANK	2,55%	2027-09-24	0,00	8 169 747,00	120 000,00	8 049 747,00
Summa			**20 198 017,00**	**0,00**	**442 084,00**	**19 755 933,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 442 084 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 442 tkr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 086 000 kr, Nordea lån om 6 878 927 kr, samt 3 741 259 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 15 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	32 453 000	32 453 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-11

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Johan Wallerström,	Rikard Hedlund,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Eilert Fjellborg,	Britt Viklund, Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ulrika Öhlund Auktoriserad revisor, Ready AB	Henrik Olsson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

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.

Dokument-ID 09222115557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

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.

Dokument-ID 09222115557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

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 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Luleåhus nr 7 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

Dokument-ID 09222115557564802526 Signerat BV, EF, JW, RH, HO, UÖ

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 7, org.nr 797000-1595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 7 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflödesanalys 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 2023-09-01—2024-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 december 2024 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar
Våra 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 våra uttalande. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 Bostadsrättsförening Luleåhus nr 7 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 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 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

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Henrik Olsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564802526

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 inkl RB
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-12-12 12:22:09 CET (+0100) av Lotta Lavin (LL)
Färdigställt 2025-12-19 12:12:51 CET (+0100)

Initierare

Lotta Lavin (LL)
Riksbyggen
lotta.lavin@riksbyggen.se

Signerare

Britt Viklund (BV)
Personnummer 194905298925
bittan49@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRITT VIKLUND"
Signerade 2025-12-12 14:34:03 CET (+0100)

Eilert Fjellborg (EF)
Personnummer 195206069055
eilertfjellborg@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EILERT FJELLBORG"
Signerade 2025-12-19 11:09:01 CET (+0100)

Johan Wallerström (JW)
Personnummer 8811039034
johan.wallerstrom@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN VALLERSTRÖM"
Signerade 2025-12-15 10:48:07 CET (+0100)

Rikard Hedlund (RH)
Personnummer 7112298935
rikard.hedlund@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof Rikard Valdemar Hedlund"
Signerade 2025-12-12 12:57:50 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564802526

Henrik Olsson (HO) Personnummer 9102145134 karl.henrik.olsson@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK OLSSON" Signerade 2025-12-19 11:42:31 CET (+0100)	Ulrika Öhlund (UÖ) Personnummer 196309164645 ulrika@readyab.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA ÖHLUND" Signerade 2025-12-19 12:12:51 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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