

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen Brf Sollefteåhus nr 7  
Org nr: 788800-1315



## Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens 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 överlätas 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 kooperativ 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

# ***DAGORDNING***

## ***VID***

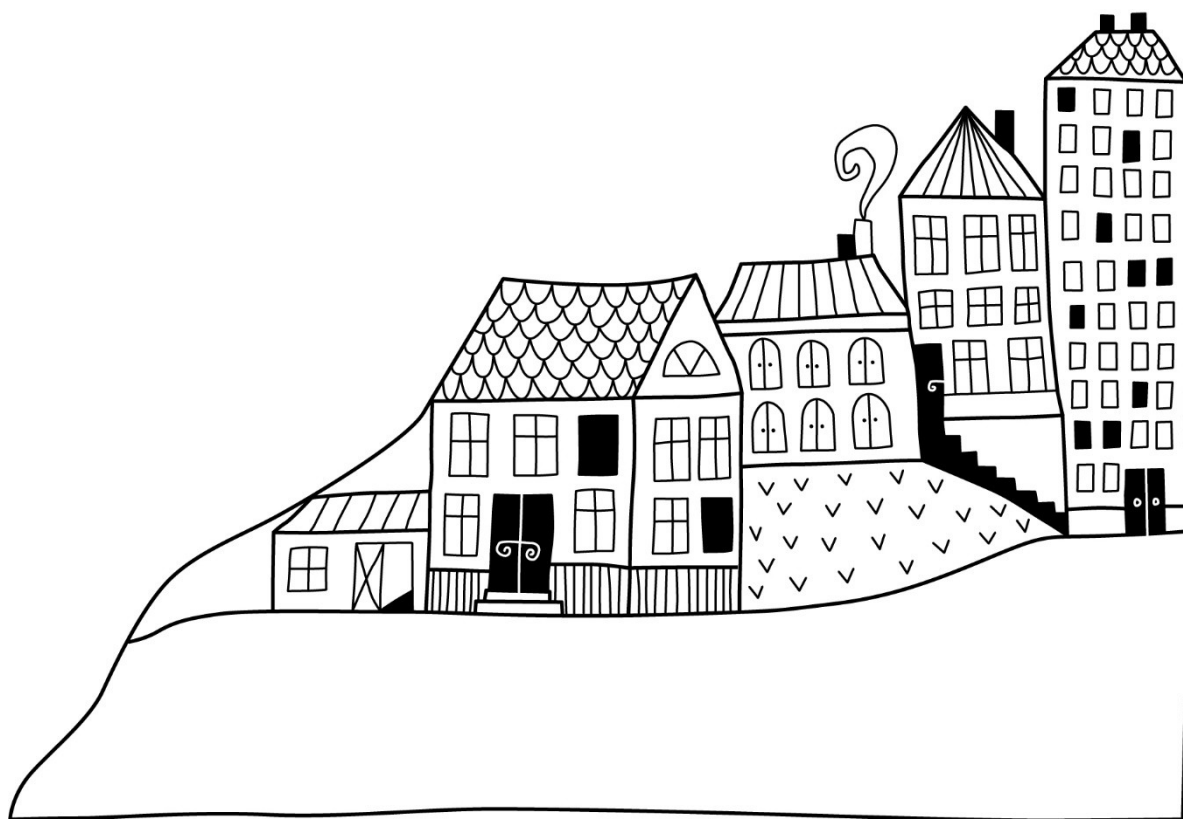
### ***ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA***

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Sollefteåhus 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-11-14. Nuvarande stadgar registrerades 2025-03-27.

Föreningen har sitt säte i Sollefteå kommun.

Årets resultat uppvisar ett underskott med -100 tkr.  
I avgiften ingår värme och vatten.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.  
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 356% till 529%.

I resultatet ingår avskrivningar med 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 248 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gärdet 1 i Sollefteå kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 64 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Gärdesgatan 90 A-D i Sollefteå.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 16    |
| 2 rum och kök | 28    |
| 3 rum och kök | 20    |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal garage    | 13    |
| Antal p-platser | 34    |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Total bostadsarea             | 3 252 m <sup>2</sup> |
| Garagelokaler                 | 242 m <sup>2</sup>   |
| Årets taxeringsvärde          | 12 308 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 10 302 000 kr        |

Riksbyggens kontor i Sundsvall har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta Norrland. 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 361 tkr och planerat underhåll för 900 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr.

Underhållsplanen är upprättad 2025.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

| Tidigare utfört underhåll     | År                   | Kommentar |
|-------------------------------|----------------------|-----------|
| Beskrivning                   |                      |           |
| Fasadrenovering               | 1986-1987            |           |
| Stambyte                      | 1999-2000            |           |
| Bergvärmeanläggning           | 2004-2005            |           |
| Bredband                      | 2006-2007            |           |
| Dränering                     | 2006-2009            |           |
| Ny elpanna                    | 2009-2010            |           |
| Sensorbelysning trapphus      | 2012-2013            |           |
| Utökning borrhål bergvärme    | 2012-2013            |           |
| Relining                      | 2016-2017            |           |
| Utökning av parkeringsplatser | 2016-2017            |           |
| Byte lägenhetsdörrar          | 2017-2018            |           |
| Nya garageportar              | 2018-2019            |           |
| Radonåtgärder                 | 2021-2022, 2023-2024 |           |
| Målning fönster och plåtar    | 2022-2023            |           |
| Tvättmaskin                   | 2023-2024            |           |

## Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp  |
|-------------|---------|
| Avfuktare   | 89 845  |
| Relining    | 810 625 |

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

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter   | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|
| Stig Johansson        | Ordförande         | 2026                          |
| Marie-Louise Lundgren | Sekreterare        | 2026                          |
| Rolf Viklund          | Vice ordförande    | 2026                          |
| Lars Dahlberg         | Ledamot            | 2027                          |
| Mildred Wedal         | Ledamot            | 2027                          |
| Anders Söderqvist     | Ledamot            | 2027                          |
| Margareta Landfors    | Ledamot Riksbyggen | Utses                         |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Emil Brorsson       | Suppleant | 2026                          |
| Erik Molin          | Suppleant | 2027                          |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer            | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Azets Revision & Rådgivning AB | Auktoriserad revisor | 2026                          |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar, gjort relining och extraamorterat med totalt 500 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,1 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 865 kr/m<sup>2</sup>/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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                  | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                                                 | 3 090     | 2 939     | 2 862     | 2 828     | 2 808     |
| Resultat efter finansiella poster*                               | -100      | 578       | 335       | -178      | 863       |
| Årets kassaflöde                                                 | -306      | -1 301    | -1 080    | 12        | 1 002     |
| Soliditet %*                                                     | 64        | 61        | 49        | 42        | 42        |
| Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering | 529       | 356       | 235       | 788       | 867       |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                   | 93        | 96        | 93        | 97        | 96        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 915       | 874       | 849       | 841       | 833       |
| Driftkostnader kr/kvm                                            | 738       | 483       | 544       | 644       | 338       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                             | 480       | 428       | 414       | 316       | 338       |
| Energikostnad kr/kvm*                                            | 244       | 273       | 228       | 195       | 192       |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                           | 129       | 129       | 129       | 127       | 127       |
| Sparande kr/kvm*                                                 | 329       | 321       | 326       | 377       | 347       |
| Skuldsättning kr/kvm*                                            | 897       | 1 077     | 1 648     | 2 161     | 2 227     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                   | 964       | 1 157     | 1 770     | 2 321     | 2 392     |
| Räntekänslighet %*                                               | 1,1       | 1,3       | 2,1       | 2,8       | 2,9       |

\* 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 såsom TV och bredband.

**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.

**Upplysning vid förlust**

Årets resultat visar en förlust om -100 tkr. Förlusten beror på att föreningen under året haft kostnader för underhåll av bla relining. Underhållskostnaden om totalt 900 tkr lyfter föreningen i sin helhet ur underhållsfonden. Förlusten förväntas därför inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                    |                  | Fritt               |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början                           | 93 348          | 18 552             | 4 542 582        | 1 620 219           | 578 054         |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                    | 0                | 0                   |                 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                    |                  | 578 054             | –578 054        |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                    | 450 000          | –450 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                    | –900 470         | 900 470             |                 |
| Årets resultat                                    |                 |                    |                  |                     | –100 209        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>93 348</b>   | <b>18 552</b>      | <b>4 092 112</b> | <b>2 648 743</b>    | <b>–100 209</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 2 198 274        |
| Årets resultat                          | –100 209         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | –450 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 900 470          |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 548 535</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>2 548 535</b> |
|----------------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                      |       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|--------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 090 035                | 2 938 535                |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 96 816                   | 10 993                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 186 851</b>         | <b>2 949 528</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | Not 4 | -2 578 936               | -1 688 973               |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -206 191                 | -204 345                 |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -113 138                 | -123 446                 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar           | Not 7 | -348 009                 | -348 009                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 246 274</b>        | <b>-2 364 774</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |       | <b>-59 423</b>           | <b>584 755</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 62 336                   | 100 501                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -103 121                 | -107 201                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-40 785</b>           | <b>-6 700</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |       | <b>-100 209</b>          | <b>578 054</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |       | <b>-100 209</b>          | <b>578 054</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | Not 8  | 6 786 428         | 7 134 437         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>6 786 428</b>  | <b>7 134 437</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 9  | 64 000            | 64 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>64 000</b>     | <b>64 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>6 850 428</b>  | <b>7 198 437</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                                                 |        | 20 843            | 20 540            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      |        | 141 977           | 137 699           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>162 820</b>    | <b>158 239</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | Not 10 | 3 487 579         | 3 793 670         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>3 487 579</b>  | <b>3 793 670</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>3 650 399</b>  | <b>3 951 909</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>10 500 828</b> | <b>11 150 346</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 111 900           | 111 900           |
| Fond för yttre underhåll                     | 4 092 112         | 4 542 582         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>4 204 012</b>  | <b>4 654 482</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 2 648 744         | 1 620 219         |
| Årets resultat                               | -100 209          | 578 054           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>2 548 535</b>  | <b>2 198 274</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>6 752 547</b>  | <b>6 852 756</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |                   |                   |
| Fritidsfond                                  | 51 720            | 51 720            |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            | <b>51 720</b>     | <b>51 720</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11            | 2 389 600         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>2 389 600</b>  | <b>1 579 487</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11            | 744 968           |
| Leverantörsskulder                           | 101 603           | 62 170            |
| Skatteskulder                                | 6 181             | 212               |
| Övriga skulder                               | 92 452            | 73 554            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 361 756           | 346 898           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 306 961</b>  | <b>2 666 384</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>10 500 828</b> | <b>11 150 346</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024/2025       | 2023/2024         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -59 423         | 584 755           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                 |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 348 009         | 348 009           |
|                                                                                     | <b>288 586</b>  | <b>932 764</b>    |
| Erhållen ränta                                                                      | 92 889          | 102 298           |
| Erlagd ränta                                                                        | -98 822         | -115 365          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>282 652</b>  | <b>919 696</b>    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                 |                   |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -35 135         | -3 831            |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | 74 859          | -223 486          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>322 377</b>  | <b>692 379</b>    |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                 |                   |
| Amortering av lån                                                                   | -628 468        | -1 993 778        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-628 468</b> | <b>-1 993 778</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                 |                   |
| Årets kassaflöde                                                                    | -306 091        | -1 301 399        |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 3 793 670       | 5 095 069         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 3 487 579       | 3 793 670         |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 3 487 579       | 3 793 670         |

# 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 verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 67       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 20-50    |
| Markanläggningar      | Linjär              | 40       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                    | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                              | 2 812 752                | 2 678 700                |
| Hyror, lokaler                                     | 228                      | 228                      |
| Hyror, garage                                      | 35 100                   | 31 896                   |
| Hyror, p-platser                                   | 65 520                   | 55 820                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler                | -228                     | -228                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser              | -9 100                   | -5 830                   |
| TV och bredband                                    | 162 816                  | 162 816                  |
| Pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning | 20 949                   | 15 138                   |
| Fakturerade kostnader                              | 1 998                    | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar             | 0                        | -5                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                       | <b>3 090 035</b>         | <b>2 938 535</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 360                      | 10 993                   |
| Försäkringsersättningar             | 96 456                   | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>96 816</b>            | <b>10 993</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -900 470                 | -194 493                 |
| Reparationer                         | -360 650                 | -128 685                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -37 344                  | -31 375                  |
| Försäkringspremier                   | -66 601                  | -58 510                  |
| Kollektivt TV och bredband           | -162 816                 | -162 820                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 500                      | 200                      |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -20 841                  | 0                        |
| Radonmätning                         | -9 608                   | -27 825                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -3 750                   | -5 218                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -32 882                  | -43 140                  |
| Förbrukningsinventarier              | -13 086                  | -2 987                   |
| Fordons- och maskinkostnader         | -281                     | -331                     |
| Vatten                               | -323 241                 | -345 590                 |
| Fastighetsel                         | -530 782                 | -607 920                 |
| Sophantering och återvinning         | -87 284                  | -55 661                  |
| Trädgårdsskötsel                     | -29 800                  | -24 619                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 578 936</b>        | <b>-1 688 973</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-09-01<br/>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01<br/>2024-08-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -125 899                         | -122 398                         |
| Administration                             | -4 253                           | -4 609                           |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -21 938                          | -22 819                          |
| Övriga förvaltningskostnader               | -8 907                           | -8 140                           |
| Kreditupplysningar                         | -840                             | -420                             |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 406                          | -15 134                          |
| Representation                             | -5 897                           | -7 167                           |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -4 800                           | -4 800                           |
| Bankkostnader                              | -3 387                           | -3 529                           |
| Övriga externa kostnader                   | -13 865                          | -15 330                          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-206 191</b>                  | <b>-204 345</b>                  |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2024-09-01<br/>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01<br/>2024-08-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -33 703                          | -46 844                          |
| Styrelsearvoden                                       | -9 900                           | -9 900                           |
| Sammanträdesarvoden                                   | -16 425                          | -16 790                          |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -34 000                          | -34 000                          |
| Pensionskostnader                                     | -1 330                           | 0                                |
| Sociala kostnader                                     | -17 780                          | -15 913                          |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-113 138</b>                  | <b>-123 446</b>                  |

**Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

|                                                     | <b>2024-09-01<br/>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01<br/>2024-08-31</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                               | -30 676                          | -30 676                          |
| Avskrivning Markanläggningar                        | -69 700                          | -69 700                          |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                 | -247 633                         | -247 633                         |
| <b>Summa avskrivningar av anläggningstillgångar</b> | <b>-348 009</b>                  | <b>-348 009</b>                  |

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|                                               | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 2 045 040         | 2 045 040         |
| Mark                                          | 84 700            | 84 700            |
| Tillkommande utgifter                         | 10 350 000        | 10 350 000        |
| Markanläggning                                | 2 788 000         | 2 788 000         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>15 267 740</b> | <b>15 267 740</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -1 907 761        | -1 877 085        |
| Tillkommande utgifter | -5 017 800        | -4 770 167        |
| Markanläggningar      | -1 207 742        | -1 138 042        |
|                       | <b>-8 133 303</b> | <b>-7 785 294</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -30 676         | -30 676         |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -247 633        | -247 633        |
| Årets avskrivning markanläggningar      | -69 700         | -69 700         |
|                                         | <b>-348 009</b> | <b>-348 009</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**
**-8 481 312      -8 133 303**
**Restvärde enligt plan vid årets slut**  
**Varav**
**6 786 429      7 134 437**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 106 604   | 137 279   |
| Mark                  | 84 700    | 84 700    |
| Tillkommande utgifter | 5 084 567 | 5 332 200 |
| Markanläggningar      | 1 510 558 | 1 580 258 |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 12 248 000 | 10 235 000 |
| Lokaler  | 60 000     | 67 000     |

**Totalt taxeringsvärde**
**12 308 000      10 302 000**
*varav byggnader*      9 260 000      8 067 000

*varav mark*      3 048 000      2 235 000

**Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                               | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 128 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intressförening Mellersta Norrland         | 64 000        | 64 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>64 000</b> | <b>64 000</b> |

**Not 10 Kassa och bank**

|                             | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel, SBAB, Nordea     | 3 009 782        | 2 917 220        |
| Transaktionskonto, Swedbank | 477 797          | 876 450          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 487 579</b> | <b>3 793 670</b> |

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 3 134 568        | 3 763 036        |
| Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår                    | -634 500         | -2 118 881       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -110 468         | -64 668          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>2 389 600</b> | <b>1 579 487</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| NORDEA       | 5,19%      | 2026-09-16          | 991 655,00          | 0,00                 | 46 668,00          | 944 987,00          |
| NORDEA       | 3,39%      | 2027-09-15          | 1 082 081,00        | 0,00                 | 535 000,00         | 547 081,00          |
| STADSHYPOTEK | 3,83%      | 2030-06-01          | 1 036 800,00        | 0,00                 | 28 800,00          | 1 008 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,71%      | 2025-09-01          | 652 500,00          | 0,00                 | 18 000,00          | 634 500,00          |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>3 763 036,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>628 468,00</b>  | <b>3 134 568,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 150 000  | 9 150 000  |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har lånet med villkorsändring 2025-09-01 bundits om på fem år till 3,89% ränta.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 9e december 2025.

Årsredovisningen undertecknas datum enligt digitala signaturer

---

Stig Johansson, ordförande

---

Marie-Louise Lundgren

---

Rolf Viklund

---

Anders Söderqvist

---

Lars Dahlberg

---

Mildred Wedal

---

Margareta Landfors

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

---

Frida Andersson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564441053

## Dokument

209027\_Årsredovisning 2024-2025  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2025-12-09 08:18:00 CET (+0100) av Ida Wallgren (IW)  
Färdigställt 2025-12-15 16:33:59 CET (+0100)

## Initierare

Ida Wallgren (IW)  
Riksbyggen  
ida.wallgren@riksbyggen.se

## Signerare

Stig Johansson (SJ)  
stiganders@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Anders Johansson"  
Signerade 2025-12-09 10:57:25 CET (+0100)

Anders Söderqvist (AS)  
peranders.soderqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Anders Söderqvist"  
Signerade 2025-12-15 11:22:35 CET (+0100)

Lars Dahlberg (LD)  
larsdahlberg\_3@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS STIG-ERIC DAHLBERG"  
Signerade 2025-12-09 09:18:08 CET (+0100)

Marie-Louise Lundgren (ML1)  
malolu65@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie-Louise Lundgren"  
Signerade 2025-12-09 18:15:52 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564441053

Mildred Wedal (MW)  
millan.53@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MILDRED WEDAL"  
Signerade 2025-12-12 11:10:21 CET (+0100)

Rolf Viklund (RV)  
rolf@hdbike.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF  
ELOF VIKLUND"  
Signerade 2025-12-12 17:31:11 CET (+0100)

Margareta Landfors (ML2)  
margareta.landfors@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARGARETA LANDFORS"  
Signerade 2025-12-09 09:22:56 CET (+0100)

Frida Andersson (FA)  
Azets Revision & Rådgivning AB  
frida.andersson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida  
Helena Andersson"  
Signerade 2025-12-15 16:33:59 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>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Sollefteåhus 7, org.nr 788800-1315.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Sollefteåhus 7 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 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 kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 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.

#### Revisorns 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Sollefteåhus 7 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 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.

Sundsvall den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Frida Andersson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Frida Helena Andersson**

**Undertecknare**

Serienummer: 3a018dbb84c43b[...]1e8c3a5d6a313

IP: 78.77.xxx.xxx

2025-12-15 15:37:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

#### AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

#### 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.

#### 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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

#### 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.

#### 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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

#### 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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

#### STÄLLDA SÄKERHETER

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

#### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

#### 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 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.

# RBF Sollefteåhus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
RBF Sollefteåhus 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](http://www.riksbyggen.se)