

HSB:s Brf Röllekan i Skellefteå

794700-1058

2023-07-01 - 2024-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Röllekan i Skellefteå, 794700-1058 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Röllekan 2. På fastigheten har under 1957 uppförts bostadshus med adress Getbergsvägen 24, 26, 28, 30, 32, 34 och Ängesvägen 5 och innehåller 67 bostadsrätter. Dessutom finns 6 lokaler och 70 bilplatser. Alla lokaler är inte uthyrda. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

HSB normalstadgar 2023 registrerades 2023-10-16 hos Bolagsverket.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	9	398,5
2 rum och kök	16	928,5
3 rum och kök	36	2 398,5
4 rum och kök	6	565,5
Bostäder	67	4 291
Lokaler	7	1 051
Bilplatser med motorvärmare.	70	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

1988 Fasadbeklädnad	2016 Nytt miljösoptum
1994 Stambyte kök badrum	2017 Ny torktumlare
1994 Fönsterbyten	2017 Anpassat soptum till förvaring
2005 Gemensamhetsel	2018 Renovering övernattningslägenhet/gemensamhetslokal
2006 Entréddörr lägenheter, byte dörrblad och karm	2020 Renovering tvättstuga
2007 Takomläggning	2020 Relining
2007 Motorvärmarstyrning	2022 Nya inglasade balkonger
2008 Inst värme bageri Pizzeria	2024 Elbilspladdare
2012 Byte tak Ängesvägen	2024 IMD ecoguard
2013 Renovering av lokal (Bageriet)	2024 Passersystem
2014 Yttre miljö (gårdsplanen)	2024 Fasadåtgärder
2015 Fsader, fasadskivor och fönsterbleck mot söder	2024 Takåtgärder
2015 3-fas el till alla lägenheter	2024 Markarbeten
2015 Rörelsestyrda LED-armaturer i trapphus, källargång, samtliga förråd och gemensamhetsutrymmen.	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har föreningen genomfört ett omfattande projekt med utvändiga åtgärder. Tyvärr har projektet drabbats av betydande kostnadsökningar, vilket styrelsen anser beror på bristfällig projektledning. Styrelsen har identifierat flera områden där projektledningen har brustit. Dessa brister har lett till fördyringar och förseningar i projektet, vilket har påverkat föreningens ekonomi negativt. Föreningen har en pågående tvist med HSB Norr angående ersättningar för de extra kostnader som uppstått. Tvisten är ännu inte avslutad och förhandlingar pågår. Styrelsen arbetar aktivt för att nå en lösning som är fördelaktig för föreningen och för att säkerställa att liknande problem undviks i framtida projekt.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Installerat elbilsladdare, ecoguard för IMD, nytt passersystem, fasadåtgärder, takåtgärder och markarbeten.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta 5 åren planerar styrelsen följande större åtgärder.

2025 - Byte elinstallationer i källare

2026 - Målaning av källare, trapphus och betonggolv, byte av tvättmaskiner, byte av abonnentcentral samt slipning av trappor i natursten

2027 - Byte av tvättmaskiner

2028 - OVK, byte av torkrumsutrustning samt byte av plastbeklädd vägg och golv

2029 - Byte av ventiler, byte av värmeledningar, byte av takfläktar samt byte av torktumlare

Föreningen har ett förlängt räkenskapsår detta år från 2023-07-01 till 2024-12-31.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3 % 2023-07-01 och sedan med 6% 2024-04-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och beslutat om höjning av årsavgifter med 2% från och med 2025-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 1 170 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 24 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ida Lindberg	ordförande
Bennet Areljung	ledamot
Andrea Stenlund	ledamot
Ulf Wikner	ledamot
Ola Lundkvist	ledamot
Maria Lundqvist	ledamot
Johan Lundström	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ida Lindberg, Ola Lundkvist, Bennet Areljung och Maria Lundqvist.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bennet Areljung, Ulf Wikner, Maria Lundqvist, Ida Lindberg och Andrea Stenlund, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anton Viksten med Eva Asplund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedning har varit Gunnar Andersson (sammankallande) och Per Renling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-12.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Skellefteå kraft
Försäkringar	Länsförsäkringar
Parkeringsövervakning	Q-Park
Fastighetsjour, upplåsning och stämning	Stämning

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 81 (82) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	201	102	146	194	229
Skuldsättning, kr/kvm	4 248	3 452	3 480	2 179	845
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 289	4 298			
Räntekänslighet, %	5	6			
Energikostnad, kr/kvm	304	201			
Årsavgifter, kr/kvm	1 170	735	735	735	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	85			
Totala intäkter, kr/kvm	1 113	696			
Nettoomsättning i tkr	5 943	3 687	3 607	3 634	3 359
Resultat efter finansiella poster i tkr	-55	-118	-146	761	813
Soliditet %	20	26	26	32	50

Räkenskapsår 2023/2024 är förlängt från 2023-07-01 till 2024-12-31 samt att 2023/2024 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022/2023 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bostadsrättsföreningar och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen haft en hel del kostnader för underhåll under året.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 251 163 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 182 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2% per 1/1 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	156 426	574 314	3 107 997	3 001 865	-118 084
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-12-12				-118 084	118 084
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-61 107	61 107	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			24 000	-24 000	
Årets resultat					-54 850
Vid årets slut	156 426	574 314	3 070 890	2 920 888	-54 850

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

2 920 888

Årets resultat

-54 850

Totalt att disponera

2 866 038

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 866 038

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-07-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 943 213	3 710 915
Övriga rörelseintäkter	3	2 833	6 684
Total operating income, stock change etc.		5 946 046	3 717 599
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 016 092	-2 431 160
Övriga externa kostnader	5	-227 270	-265 200
Personalkostnader	6	-167 030	-198 690
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 012 120	-665 010
Övriga rörelsekostnader	8	-54 226	-
Summa rörelsekostnader		-5 476 738	-3 560 060
Rörelseresultat		469 308	157 539
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 629	331
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-525 787	-275 954
Summa finansiella poster		-524 158	-275 623
Resultat efter finansiella poster		-54 850	-118 084
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-54 850	-118 084
Årets resultat		-54 850	-118 084

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	27 857 905	23 379 178
Inventarier Masiner och andra tekniska anläggningstillgångar	12	3 620	14 477
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	13	2 179 070	-
Summa materiella anläggningstillgångar		30 040 595	23 393 655
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 515	1 515
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 515	1 515
Summa anläggningstillgångar		30 042 110	23 395 170
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	22 764
Övriga fordringar	14	2 323 102	2 264 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	503 204	126 304
Summa kortfristiga fordringar		2 826 307	2 413 109
Summa omsättningstillgångar		2 826 307	2 413 109
SUMMA TILLGÅNGAR		32 868 417	25 808 279



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		730 740	730 740
Fond för yttre underhåll	16	3 070 890	3 107 997
Summa bundet eget kapital		3 801 630	3 838 737
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 920 888	3 001 865
Årets resultat		-54 850	-118 084
Summa fritt eget kapital		2 866 038	2 883 781
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 667 668	6 722 518
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	17 191 891	16 873 067
Summa långfristiga skulder		17 191 891	16 873 067
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	5 501 392	1 568 548
Leverantörsskulder		2 808 719	105 328
Aktuell skatteskuld	19	83 280	15 359
Övriga skulder	20	97 654	81 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	517 813	441 734
Summa kortfristiga skulder		9 008 858	2 212 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 868 417	25 808 279

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-12-31</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	469 308	157 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 012 120	665 010
Restvärdesavskrivningar	54 226	
	<u>1 535 654</u>	<u>822 549</u>
Erhållen ränta	1 629	331
Erlagd ränta	-490 156	-241 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 047 127	580 881
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-707 022	-19 729
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 827 690	-307 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 167 795	253 302
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 713 288	163 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 713 288	163 969
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	
Amortering av låneskulder	-748 332	-497 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 251 668	-497 636
Årets kassaflöde	-293 825	-80 365
Likvida medel vid årets början	2 249 327	2 329 692
Likvida medel vid årets slut	1 955 502	2 249 327
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 955 502	2 249 327
	<u>1 955 502</u>	<u>2 249 327</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har ett förlängt räkenskapsår 2023/2024.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 243 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 018 931	3 153 984
Hyror lokaler	335 172	222 256
Hyror garage och parkeringsplatser	276 451	157 797
Hyror förbrukningsbaserad	191 849	110 833
Hyror övrigt	35 716	22 104
Övriga primära intäkter	85 094	43 941
	5 943 213	3 710 915
	5 943 213	3 710 915

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband och tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-12-31	2023-06-30
Övriga sekundära intäkter	2 833	6 684
	2 833	6 684

Not 4 Drift

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	709 667	422 460
Snö och halk-bekämpning	33 702	14 259
Reparationer	455 423	197 873
Planerat underhåll	61 107	-
Försäkringsskador	25 913	3 609
El	356 971	323 085
Uppvärmning	727 090	465 152
Vatten	537 769	282 971
Sophämtning	180 395	112 435
Fastighetsförsäkring	97 181	64 731
Kabel-TV och bredband	289 984	191 271
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	215 490	140 913
Förvaltningsavtalskostnader	301 533	197 388
Övriga driftkostnader	23 867	15 013
	4 016 092	2 431 160

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Hyror, arrenden och leasing	11 850	-
Förbrukningsinventarier och varuinköp	842	4 778
Administrationskostnader	129 758	163 178
Extern revision	13 500	12 875
Konsultkostnader	-	21 781
Medlemsavgifter	36 150	24 100
Föreningsverksamhet	1 982	-
Övriga förvaltningskostnader	33 188	38 488
	227 270	265 200

Not 6 Personalkostnader

	2023/2024	2022/2023
Medelantalet anställda	-	-
Arvode styrelse	86 575	114 350
Arvode vicevärd	39 750	26 500
Revisionsarvode	6 000	4 000
Löner och övriga ersättningar	-	18 308
Sociala avgifter	32 711	34 242
Övriga personalkostnader	1 994	1 290
	167 030	198 690

Not 7 Av- och nedskrivningar av materialla och immaterialla anläggningstillgångar

	2023/2024	2022/2023
Avskrivningar på byggnader	1 001 263	657 772
Avskrivningar på maskiner och inventarier	10 857	7 238
	1 012 120	665 010

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023/2024	2022/2023
Förlust vid avyttring av tillgångar	54 226	-
	54 226	-

Not 9 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Räntetäkter HSB bunden placering	719	-
Övriga räntetäkter och liknande poster	910	331
	1 629	331

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader lån till kreditinstitut	524 963	275 637
Övriga räntekostnader	824	317
	525 787	275 954

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 981 494	35 981 494
Ingående anskaffningsvärde mark	186 980	186 980
Årets investeringar*	5 534 218	-
Omklassificeringar	-96 939	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 605 753	36 168 474
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-12 789 296	-12 131 524
Årets avskrivningar	-1 001 263	-657 772
Omklassificeringar	42 712	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 747 847	-12 789 296
Utgående redovisat värde	27 857 906	23 379 178
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 000 000	2 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 445 000	1 445 000
Summa taxeringsvärde	41 445 000	41 445 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	22 944 000	19 275 000
Summa ställda säkerheter	22 944 000	19 275 000

*Årets investeringar avser:

- Elbilsladdare 586 379 kr
- Passersystem 409 115 kr
- Fasadåtgärder 2 973 247 kr
- Takåtgärder 1 057 290 kr
- Markarbeten 340 930 kr
- IMD ecoguard 167 256 kr

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	97 233	97 233
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	97 233	97 233
Ingående avskrivningar	-82 756	-75 518
Årets avskrivningar	-10 857	-7 238
Summa ackumulerade avskrivningar	-93 613	-82 756
Redovisat värde vid årets slut	3 620	14 477

Not 13 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-06-30
Årets investeringar*	2 179 070	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 179 070	-

*Årets pågående investeringar avser energiåtgärder som beräknas kosta 4 513 000 kr enligt anbud. Det beräknas vara klart i mitten av 2025.

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-06-30
Avräkningskonto HSB	1 955 502	2 249 327
Övriga fordringar	367 600	14 714
Summa övriga fordringar	2 323 102	2 264 041

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	503 205	126 304
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	503 205	126 304

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-06-30
Fond för yttre underhåll	3 070 890	3 107 997
Summa fond för yttre underhåll	3 070 890	3 107 997

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2024-12-31	2023-06-30
Stadshypotek	2025-02-03	3,85%	5 000 000	-
Stadshypotek	2026-04-30	4,04%	1 062 880	1 083 220
Stadshypotek	2026-10-30	4,01%	1 391 143	1 415 125
Stadshypotek	2026-12-01	1,28%	1 251 760	1 505 770
Stadshypotek	2029-01-30	1,15%	6 937 500	7 162 500
Stadshypotek	2029-10-30	1,57%	7 050 000	7 275 000
Totala skulder på bokslutsdagen			22 693 283	18 441 615
Nästa års amortering			-501 392	-497 636
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 005 568	-1 990 544
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			20 186 323	15 953 435
Totala skulder på bokslutsdagen			22 693 283	18 441 615
Avgår kortfristig del			-5 501 392	-1 568 548
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			17 191 891	16 873 067

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	501 392	497 636
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 000 000	1 070 912
	5 501 392	1 568 548

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-06-30
Skatteskulder	83 280	15 359
Summa skatteskulder	83 280	15 359

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-06-30
Momsskuld	-	27 626
Källskatt	56 026	5 393
Inre fond	40 008	48 286
Övriga kortfristiga skulder	1 620	420
Summa övriga skulder	97 654	81 725

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-06-30
Förutbetalda hyror och avgifter	344 583	213 286
Upplupna räntekostnader	69 587	33 956
Övriga upplupna kostnader	103 643	194 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	517 813	441 734

Underskrifter

Denna årsredovisning är digital signerad

Ida Lindberg

Ulf Wikner

Andrea Stenlund

Ola Lundkvist

Maria Lundqvist

Johan Lundström

Bennet Areljung

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

Anton Viksten
Av föreningen vald revisor

*BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Röllekan i Skellefteå, org.nr. 794700-1058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Röllekan i Skellefteå för räkenskapsåret 20230701 - 20241231.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Röllekan i Skellefteå för räkenskapsåret 20230701 - 20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anton Viksten
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Röllekan i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IDA LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:06:15



ULF WIKNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:30:06



ANDREA STENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:29:38



OLA LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:12:54



MARIA LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:27:08



JOHAN LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:51:57



BENNET ARELJUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:26:04



ANTON VIKSTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:39:57



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:58:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Röllekan i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANTON VIKSTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:41:07



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:58:23



HSB – där möjligheterna bor