

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Luleåhus nr 6
Org nr: 797000–1520





Innehållsförteckning

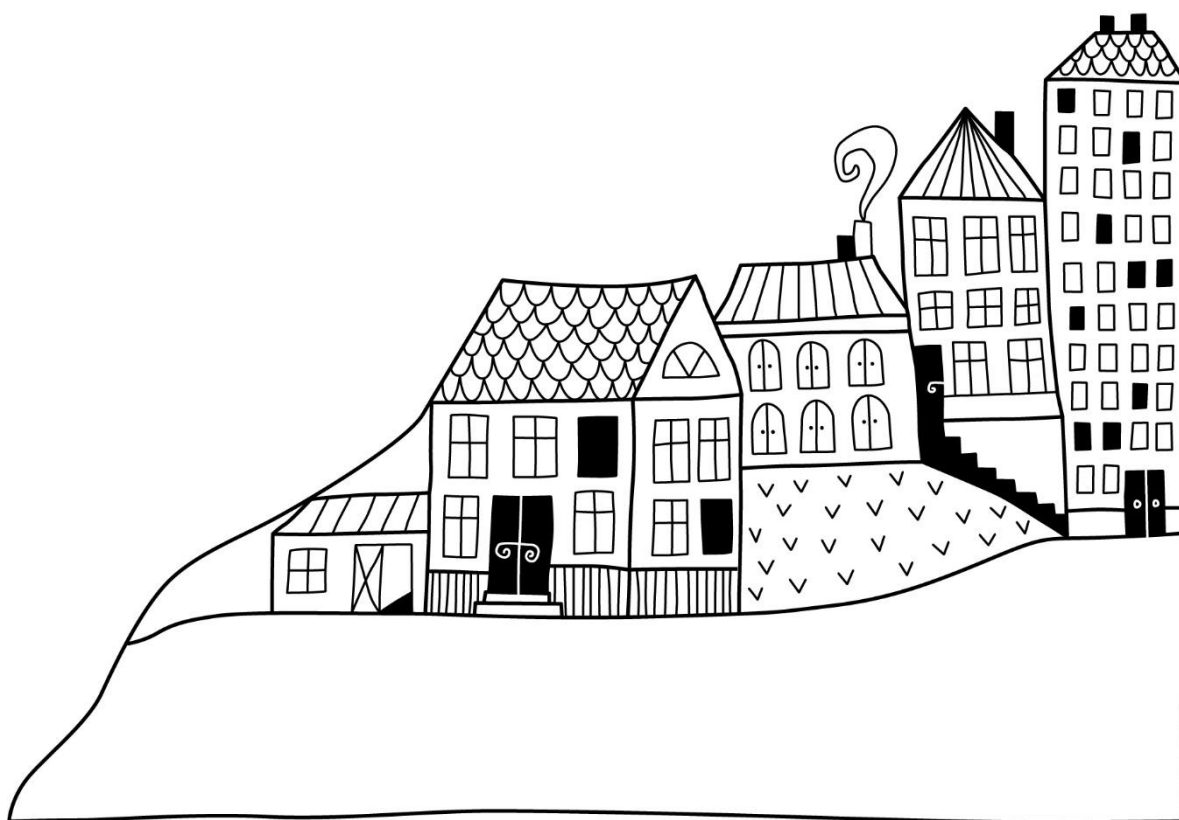
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 6 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 170% till 79%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 443 % till 498%.

I resultatet ingår avskrivningar med 502 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 518 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

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



Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	19
Antal garage	55
Antal p-platser	5

Total tomtarea	5 028 m ²
Total bostadsarea	4 023 m ²
Total lokalarea	3 352 m ²

Årets taxeringsvärde	86 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 232 tkr och planerat underhåll för 186 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	37 545
Installationer	132 425
Garage och p-platser	15 770

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Kangas	Ordförande	2025
Arne Holmberg	Sekreterare	2025
Jakob Rova	Vice ordförande	2025
Monica Eriksson	Ledamot	2026
Marita Sundberg	Ledamot	2026
Josefine Larsson-Lindström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Nilsson	Suppleant	2025
Oliver Hansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	2025
Ann Gustafsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Daniel Holmgren	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Carola Vänsjö	2025	
Micael Brännvall (sammankallande)	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

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

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 907 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 296	4 944	4 801	47 83	4 758
Resultat efter finansiella poster*	1 015	1 140	746	758	1 108
Soliditet %*	43	40	36	32	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	69	70	66	72	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	907	894	894	892	890
Energikostnad kr/kvm*	188	198	178	196	181
Sparande kr/kvm*	231	290	320	296	320
Skuldsättning kr/kvm*	2 306	2 795	3 032	3 388	3 468
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 227	4 347	4 715	5 269	5 394
Räntekänslighet %*	4,7	4,9	5,3	5,9	6,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	165 936	748 140	84 232	3 642 148	6 607 499	1 139 706
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 139 706	-1 139 706
Reservering underhållsfond				600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-185 740	185 740	
Årets resultat						1 015 309
Vid årets slut	165 936	748 140	84 232	4 056 408	7 332 945	1 015 309

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 747 205
Årets resultat	1 015 309
Årets fondreservering enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	185 740
Summa	8 348 253

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	8 348 253
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 295 735	5 126 313
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 500	1 560
Summa rörelseintäkter		5 297 235	5 127 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 232 005	-2 996 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 459	-218 107
Personalkostnader	Not 6	-121 825	-124 435
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-502 267	-502 267
Summa rörelsekostnader		-4 114 556	-3 841 468
Rörelseresultat		1 182 679	1 286 405
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	159 850	120 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-327 221	-269 321
Summa finansiella poster		-167 370	-146 699
Resultat efter finansiella poster		1 015 309	1 139 706
Årets resultat		1 015 309	1 139 706



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 440 527	23 901 344
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	550 386	591 836
Summa materiella anläggningstillgångar		23 990 913	24 493 180
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		24 095 913	24 598 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		44 746	30 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 355	193 626
Summa kortfristiga fordringar		257 101	224 467
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 080 695	5 985 388
Summa kassa och bank		7 080 695	5 985 388
Summa omsättningstillgångar		7 337 796	6 209 855
Summa tillgångar		31 433 709	30 808 035



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		914 076	914 076
Reservfond		84 232	84 232
Fond för yttre underhåll		4 056 409	3 642 148
Summa bundet eget kapital		5 054 717	4 640 457
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 332 944	6 607 499
Årets resultat		1 015 309	1 139 706
Summa fritt eget kapital		8 348 253	7 747 205
Summa eget kapital		13 402 970	12 387 661
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 799 071	14 763 623
Summa långfristiga skulder		8 799 071	14 763 623
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 207 512	2 722 472
Leverantörsskulder		272 747	253 684
Skatteskulder		12 054	9 184
Övriga skulder		104 169	79 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		635 187	591 626
Summa kortfristiga skulder		9 231 669	3 656 751
Summa eget kapital och skulder		31 433 709	30 808 035



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 182 679	1 286 405
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	502 267	502 267
	1 684 946	1 788 672
Erhållen ränta	159 850	122 622
Erlagd ränta	-322 740	-260 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 522 056	1 650 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 534	-66 126
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	61 297	82 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 574 819	1 666 256
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-479 512	-1 479 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-479 512	-1 479 512
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 095 307	186 744
Likvida medel vid årets början	5 985 388	5 798 644
Likvida medel vid årets slut	7 080 695	5 985 388
Kassa och Bank BR	7 080 695	5 985 388



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 887 260	2 887 260
Hyror, lokaler	1 169 146	1 111 891
Hyror, garage	404 850	356 850
Hyror, p-platser	16 656	16 656
Hyror, övriga	54 000	59 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 060	-17 378
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 650	-13 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-3 600
Bränsleavgifter, bostäder	374 640	374 640
Vattenavgifter	9 686	9 690
Elavgifter	157 011	161 480
Kabel-tv-avgifter	203 280	149 520
Balkonginglasning	15 120	15 120
Övriga ersättningar	47 386	17 608
Övriga sidointäkter	15	77
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Summa nettoomsättning	5 295 735	5 126 313

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 500	1 560
Summa övriga rörelseintäkter	1 500	1 560

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-185 740	-172 970
Reparationer	-231 887	-89 414
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-256 100	-253 230
Försäkringspremier	-84 349	-71 166
Kabel- och digital-TV	-205 538	-202 791
Återbäring från Riksbyggen	200	1 800
Serviceavtal	-20 844	-18 832
Obligatoriska besiktningar	-2 923	-3 460
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 359	0
Snö- och halkbekämpning	-86 034	-140 504
Förbrukningsinventarier	-8 991	-44 644
Vatten	-360 255	-241 968
Fastighetsel	-382 999	-406 035
Uppvärmning	-643 799	-593 483
Sophantering och återvinning	-82 402	-89 796
Förvaltningsarvode drift	-670 986	-670 167
Summa driftskostnader	-3 232 005	-2 996 659

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-185 422	-183 951
IT-kostnader	0	-56
Arvode, yrkesrevisorer	-22 194	-19 488
Övriga förvaltningskostnader	-8 035	-4 725
Kreditupplysningar	-198	-220
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 199	-13 388
Telefon och porto	-11 982	-8 857
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	26 035
Medlems- och föreningsavgifter	-7 000	-7 000
Bankkostnader	-3 629	-3 023
Övriga externa kostnader	-1 800	-3 435
Summa övriga externa kostnader	-258 459	-218 107

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 199	-79 059
Sammanträdesarvoden	-15 600	-18 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 370	-2 130
Sociala kostnader	-25 656	-24 946
Summa personalkostnader	-121 825	-124 435

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-460 817	-460 817
Avskrivning Installationer	-41 450	-41 450
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-502 267	-502 267

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 100
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 100



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	158 746	119 561
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	201	408
Övriga ränteintäkter	903	553
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	159 850	120 522

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-327 221	-269 321
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-327 221	-269 321

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 743 946	40 743 946
Mark	1 010 000	1 010 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 753 946	41 753 946

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 852 602	-17 391 784
	-17 852 602	-17 391 784

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-460 817	-460 817
	-460 817	-460 817

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 313 419	-17 852 601
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	23 440 527	23 901 344
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	22 430 527	22 891 344
Mark	1 010 000	1 010 000

Taxeringsvärden

Bostäder	72 000 000	72 000 000
Lokaler	14 200 000	14 200 000

Totalt taxeringsvärde

	86 200 000	86 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 200 000</i>	<i>57 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	96 520	96 520
Installationer	713 926	713 926
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	810 446	810 446
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-96 520	-96 520
Installationer	-122 090	-80 641
	-218 610	-177 161
Årets avskrivningar		
Installationer	-41 450	-41 450
	-41 450	-41 450
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-96 520	-96 520
Installationer	-163 540	-122 090
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-260 060	-218 610
Restvärde enligt plan vid årets slut	550 386	591 836
Varav		
Installationer	550 386	591 836

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	105 000	105 000
Summa andra långfristiga fordringar	105 000	105 000

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	5 153 241	4 994 495
Transaktionskonto	1 927 454	990 892
Summa kassa och bank	7 080 695	5 985 388



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	17 006 583	17 486 095
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-255 512	-479 512
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 952 000	-2 242 960
Långfristig skuld vid årets slut	8 799 071	14 763 623

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,96%	2025-06-30	8 176 000,00	0,00	224 000,00	7 952 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2026-09-01	4 287 855,00	0,00	46 232,00	4 241 623,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2027-03-01	2 412 240,00	0,00	169 280,00	2 242 960,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2028-03-01	2 610 000,00	0,00	40 000,00	2 570 000,00
Summa			17 486 095,00	0,00	479 512,00	17 006 583,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga lån. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 255 512 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 022 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 729 023 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 7 952 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 228 000	36 228 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Kangas

Arne Holmberg

Jakob Rova

Marita Sundberg

Monica Eriksson

Josefine Larsson-Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monica Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Ann Gustafsson
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557544943698

Document

Årsredovisning 2024

Main document

20 pages

Initiated on 2025-04-28 11:13:20 CEST (+0200) by Daniel Gardelin (DG)

Finalised on 2025-04-30 17:26:19 CEST (+0200)

Initiator

Daniel Gardelin (DG)

Riksbyggen

daniel.gardelin@riksbyggen.se

Signatories

Arne Holmberg (AH)

arho62@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Erik Arne Holmberg"

Signed 2025-04-28 15:38:39 CEST (+0200)

Jakob Rova (JR)

jakob@forestland.se



The name returned by Swedish BankID was "JAKOB ROVA"

Signed 2025-04-29 12:52:41 CEST (+0200)

Jan Kangas (JK)

janolakangas@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN KANGAS"

Signed 2025-04-28 14:32:22 CEST (+0200)

Marita Sundberg (MS)

marita.sundberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARITA SUNDBERG"

Signed 2025-04-29 12:53:51 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544943698

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



The name returned by Swedish BankID was "MONICA ERIKSSON"
Signed 2025-04-28 15:42:57 CEST (+0200)

Monika Lindgren (ML)
KPMG AB
ID number 6206038561
monika.lindgren@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "MONIKA LINDGREN"
Signed 2025-04-30 17:26:19 CEST (+0200)

Ann Gustafsson (AG)
ann_e_gustafsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Ann Eva Victoria Gustafsson"
Signed 2025-04-29 10:21:35 CEST (+0200)

Josefine Lindström Larsson (JLL)
josefine.larsson-lindstrom@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Evy M Josefine Larsson Lindström"
Signed 2025-04-28 11:17:21 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 6 för år 2024.

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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 6 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Ann Gustafsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544945507

Dokument

Revisionsberättelse 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-28 11:13:35 CEST (+0200) av Daniel Gardelin (DG)

Färdigställt 2025-04-30 17:27:42 CEST (+0200)

Initierare

Daniel Gardelin (DG)

Riksbyggen

daniel.gardelin@riksbyggen.se

Signerare

Ann Gustafsson (AG)

Personnummer 7412248929

ann_e_gustafsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann Eva Victoria Gustafsson"

Signerade 2025-04-29 10:25:33 CEST (+0200)

Monika Lindgren (ML)

monika.lindgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONIKA LINDGREN"

Signerade 2025-04-30 17:27:42 CEST (+0200)

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

