

Årsredovisning

RBF Skellefteåhus 7
Org nr: 7947001975

2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 7 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-06-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-05.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 99% till 136%.

I resultatet ingår avskrivningar med 978 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 539 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röllekan 1 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 81 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Getbergsvägen 2-22 i Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelseförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	22
3 rum och kök	45
4 rum och kök	6
Summa	81



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	43
P-platser	41

Total tomtarea	8537 m ²
Total bostadsarea	5 398 m ²
Total lokalyta	301 m ²

Årets taxeringsvärde	57 451 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 088 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten. 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 102 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025 och visar på ett underhållsbehov på 212 tkr per år för de närmaste 30 åren. Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade avsättningen -182 tkr, därav har ingen avsättning gjorts för verksamhetsåret.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Sandström	Ordförande	2026
Maria Boman	Ledamot	2026
Åsa Taavo	Ledamot	2026
Toivo Sundquist	Ledamot	2025
Susanne Lohman	Ledamot	2025
Ida Lundholm	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnel Lundström	Suppleant	2025
Edvin Persson	Suppleant	2025
Christina Lundmark	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bright Norr AB	Auktoriserad revisor	
Andreas Lindkvist	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erica Forslund	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört underhåll och byte av rör för vatten och avlopp under året som aktiverats som anläggningstillgång i balansräkningen för 1 970 000 kr.

Utöver detta 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 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 641 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 81 bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 754	4 489	3 755	3 195	3 104
Resultat efter finansiella poster*	-439	-950	-390	-2 989	6 084
Soliditet %*	32	34	35	81	96
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	93	93	33
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	830	793	656	555	538
Energikostnad kr/kvm*	246	188	194	180	170
Sparande kr/kvm*	94	-7	40	-251	1 077
Skuldsättning kr/kvm*	4 543	4 229	3 852	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 796	4 479	4 079	-	-
Räntekänslighet %*	5,8	5,7	6,2	-	-

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror på de ökade avskrivningarna efter övergången till K3-regelverket. Föreningens sparande ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande, vilket innebär att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	201 173	0	0	12 704 652	986 290	-950 066
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-950 066	950 066
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-438 845
Vid årets slut	201 173	0	0	12 704 652	36 224	-438 845

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	36 224
Årets resultat	-438 845
Summa	-402 621

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 402 621**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 754 376	4 489 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 320	0
Summa		4 755 696	4 489 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 311 870	-2 536 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-781 957	-760 573
Personalkostnader	Not 6	-219 627	-203 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-978 217	-920 697
Summa rörelsekostnader		-4 291 671	-4 421 102
Rörelseresultat		464 026	68 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 546	16 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-906 416	-1 034 302
Summa finansiella poster		-902 870	-1 018 141
Resultat efter finansiella poster		-438 845	-950 066
Årets resultat		-438 845	-950 066



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 575 830	34 574 353
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	9 694
Summa materiella anläggningstillgångar		35 575 830	34 584 047
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 077 000	2 077 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 077 000	2 077 000
Summa anläggningstillgångar		37 652 830	36 661 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	267	4 973
Övriga fordringar	Not 14	51 167	106 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	235 327	106 945
Summa kortfristiga fordringar		286 761	218 223
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 454 149	1 070 384
Summa kassa och bank		1 454 149	1 070 384
Summa omsättningstillgångar		1 740 910	1 288 607
Summa tillgångar		39 393 740	37 949 654



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	201 173	201 173
Fond för yttre underhåll	12 704 652	12 704 652
Summa bundet eget kapital	12 905 825	12 905 825
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	36 224	986 290
Årets resultat	-438 845	-950 066
Summa fritt eget kapital	-402 621	36 224
Summa eget kapital	12 503 204	12 942 049
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 308 100
Summa långfristiga skulder	16 308 100	9 737 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 582 050
Leverantörsskulder	Not 18	224 239
Övriga skulder	Not 19	189 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	586 863
Summa kortfristiga skulder	10 582 436	15 270 106
Summa eget kapital och skulder	39 393 740	37 949 654



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	460 025	68 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	978 217	920 697
	1 438 242	988 772
Erhållen ränta	2 110	16 161
Erlagd ränta	-916 610	-1 010 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 742	-6 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-67 102	-97 126
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	181 976	-2 990 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	638 616	-3 093 389
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 970 000	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 970 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-254 850	
Upptagna lån	1 970 000	2 267 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 715 150	2 267 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	383 766	-825 889
Likvida medel vid årets början	1 070 384	1 896 273
Likvida medel vid årets slut	1 454 149	1 070 384
Kassa och Bank BR	1 454 149	1 070 384



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad, balkonger	Komponent	50 år
Byggnad, dörrar	Komponent	36 år
Byggnad, elinstallationer	Komponent	56 år
Byggnad, entrépartier	Komponent	22 år
Byggnad, fasad	Komponent	41 år
Byggnadsinventarier	Komponent	30 år
Byggnad, stomme	Komponent	120 år
Byggnad, vatten och avlopp	Komponent	72 år
Byggnad, ventilation	Komponent	25 år
Byggnad, värmesystem	Komponent	57 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5 år
Installationer	Linjär	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 461 436	3 234 895
Hyror, lokaler	29 560	0
Hyror, garage	178 152	152 592
Hyror, p-platser	82 152	56 952
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 560	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 940
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 681	-10 622
Rabatter	-12 044	0
Elavgifter	13 948	9 750
Kabel-tv-avgifter	301 320	301 320
Övriga lokalintäkter	96 900	92 400
Övriga avgifter	120	0
Balkonginglasning	608 400	608 400
Övriga ersättningar	44 680	46 430
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	0
Summa nettoomsättning	4 754 376	4 489 177

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 320	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 320	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Reparationer	-102 120	-623 227
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 154	-141 321
Försäkringspremier	-117 441	-102 092
Kabel- och digital-TV	-117 617	-114 440
Återbäring från Riksbyggen	1 800	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-631	-1 591
Serviceavtal	-11 550	-11 551
Obligatoriska besiktningar	-13 863	-2 833
Snö- och halkbekämpning	-184 900	-234 621
Förbrukningsinventarier	-6 123	-13 989
Vatten	-581 468	-243 822
Fastighetsel	-245 953	-275 614
Uppvärmning	-574 313	-595 837
Sophantering och återvinning	-206 497	-175 850
Förvaltningsarvode drift	-3 040	-224
Summa driftskostnader	-2 311 870	-2 536 411

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-498 899	-475 126
IT-kostnader	-174 805	-174 300
Arvode, yrkesrevisorer	-36 250	-25 714
Övriga förvaltningskostnader	-31 962	-47 397
Kreditupplysningar	-1 603	-3 492
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 937	-24 537
Medlems- och föreningsavgifter	-7 140	-6 468
Bankkostnader	-4 361	-3 538
Summa övriga externa kostnader	-781 957	-760 573

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-95 112	-84 608
Styrelsearvoden	-71 627	-62 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 229	-8 916
Sociala kostnader	-50 658	-46 948
Summa personalkostnader	-219 627	-203 422

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-945 455	-887 935
Avskrivning Markanläggningar	-23 068	-23 068
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 694	-9 694
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-978 217	-920 697

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 552	11 269
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 117	3 448
Övriga ränteintäkter	876	1 444
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 546	16 161



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-872 252	-986 867
Övriga räntekostnader	-389	0
Övriga finansiella kostnader	-33 775	-47 435
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-906 416	-1 034 302

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	43 521 462	32 421 462
Mark	954 759	954 759
Anslutningsavgifter	68 778	68 778
Markanläggning	473 863	473 863
	45 018 862	33 918 862
Årets anskaffningar		
Vatten och avlopp	1 970 000	
Tak och balkonger		11 100 000
	1 970 000	11 100 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 988 862	45 018 862

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 998 199	-9 110 265
Anslutningsavgifter	-68 778	-68 778
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	-377 532	-354 465
	-10 444 509	-9 533 508

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-945 455	-887 935
Årets avskrivning markanläggningar	-23 068	-23 068
	-968 523	-911 003

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 413 032	-10 444 509
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	34 547 807	33 757 972
Mark	954 759	954 759
Anslutningsavgifter	0	0
Markanläggningar	73 262	96 330

Taxeringsvärden

Bostäder	56 600 000	48 000 000
Lokaler	851 000	1 088 000

Totalt taxeringsvärde	57 451 000	49 088 000
<i>varav byggnader</i>	45 222 000	37 554 000
<i>varav mark</i>	12 229 000	11 534 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	367 885	367 885
Installationer	225 538	225 538
	593 423	593 423
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	593 423	593 423

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-358 190	-348 496
Installationer	-225 538	-225 538
	-583 728	-574 034

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-9 694	-9 694
	-9 694	-9 694

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-367 885	-358 190
Installationer	-225 538	-225 538
	-593 423	-583 728

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 **9 694**

Varav

Inventarier och verktyg	0	9 694
Installationer	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	2 077 000	2 077 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 077 000	2 077 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	267	4 973
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	267	4 973



Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	32 598	37 842
Skattekonto	18 569	17 693
Andra kortfristiga fordringar	0	50 770
Summa övriga fordringar	51 167	106 305

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 435	0
Förutbetalda försäkringspremier	62 044	55 397
Förutbetalt förvaltningsarvode	128 196	0
Förutbetald uppvärmning	0	14 525
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 127	29 149
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 525	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 327	106 945

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	307 082	6 966
Transaktionskonto	1 147 067	1 063 418
Summa kassa och bank	1 454 149	1 070 384

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	25 890 150	24 175 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-284 400	-245 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 297 650	-14 192 500
Långfristig skuld vid årets slut	16 308 100	9 737 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,9%	2025-07-22	2 487 500,00	0,00	25 000,00	2 462 500,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2025-12-01	4 925 000,00	0,00	50 000,00	4 875 000,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2026-07-30	4 912 500,00	0,00	50 000,00	4 862 000,00
STADSHYPOTEK	2,55%	2026-12-01	5 925 000,00	0,00	60 000,00	5 865 000,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2028-03-30	5 925 000,00	0,00	60 000,00	5 865 000,00
STADSHYPOTEK	2,9 %	2025-07-10	0,00	1 970 000,00	9 850,00	1 960 150,00
Summa			24 175 000,00	0,00	254 850,00	25 890 150,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 284 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 Stadshypotekslån om 2 462 500 kr; 4 875 000 kr och 1 970 000 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 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	224 239	74 632
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	26 725
Summa leverantörsskulder	224 239	101 357

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	183 827	190 882
Skuld för moms	-182	-186
Skuld sociala avgifter och skatter	5 639	5 347
Summa övriga skulder	189 284	196 043

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	22 151	20 266
Upplupna sociala avgifter	6 960	6 367
Upplupna räntekostnader	73 987	84 181
Upplupna elkostnader	11 921	13 019
Upplupna värmekostnader	29 058	23 478
Upplupna kostnader för renhållning	3 472	0
Upplupna revisionsarvoden	30 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 909
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 804	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	402 510	352 986
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	586 863	535 206

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	26 023 000	24 353 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2025-09-23

Skellefteå, den dagen som framgår av våra digitala signaturer

Ort och datum

Henrik Sandström

Toivo Sundquist

Maria Boman

Åsa Taavo

Ida Lundholm

Susanne Lohman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Mimmi Lindgren, Bright Norr AB
Auktoriserad revisor

Erica Forslund
Förtroendevald revisor (suppleant)





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 7
Org.nr 794700-1975

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 7 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 2025-06-30 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *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 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 räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-10-09 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 de 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. De 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.

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, 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:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 7 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.



Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

Erica Forslund
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557558468018

Document

Årsredovisning BRF Skelleftehus 7 2024-2025 version 3
Main document
24 pages
Initiated on 2025-09-30 12:25:57 CEST (+0200) by Ida
Lundholm (IL)
Finalised on 2025-10-03 10:04:22 CEST (+0200)

Signatories

Ida Lundholm (IL)
Riksbyggen
ida.lundholm@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Ida Jentine
Lundholm Eriksson"
Signed 2025-09-30 13:08:41 CEST (+0200)

Henrik Sandström (HS)
henrik.sandstrom@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK
SANDSTRÖM"
Signed 2025-10-01 08:38:32 CEST (+0200)

Maria Boman (MB)
maria.boman@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "MARIA
BOMAN"
Signed 2025-09-30 17:08:53 CEST (+0200)

Susanne Lohman (SL)
susanne.lohman70@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Inger
Susanne Margareta Lohman"
Signed 2025-10-01 09:29:40 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557558468018

Toivo Sundquist (TS)
toivosundqvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STURE
TOIVO SUNDQUIST"
Signed 2025-10-01 16:27:20 CEST (+0200)

Åsa Taavo (ÅT)
asataawo@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Åsa
Katarina Taavo"
Signed 2025-09-30 19:34:26 CEST (+0200)

Erica Forslund (EF)
erica.forslund@trelleborg.com



The name returned by Swedish BankID was "ERICA
FORSLUND"
Signed 2025-10-03 08:08:43 CEST (+0200)

Mimmi Lindgren (ML)
mimmi.lindgren@brightab.se



The name returned by Swedish BankID was "Mimmi
Josefin Lindgren"
Signed 2025-10-03 10:04:22 CEST (+0200)

This verification was issued 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Skellefteåhus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skellefteåhus 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

