

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skellefteåhus 11

794700-1959

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skellefteåhus 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheterna:

Paviljongen 3	Läkarvägen 1 A-C, 7 A-E, Lasarettsvägen 33 A-C
Skyttegillet 1	Läkarvägen 8 A-D 931 41 Skellefteå

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1965-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-20.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och den registrerade förvaltningsadressen är: Brf Skellefteåhus nr 11, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Hörnellgatan 10 B, 931 30 Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Byggnadsår: 1963-65

Tomtareal: 19 980 kvm. Tomten ägs av föreningen.

Boarea: 8 133,5 kvm

Föreningens hus består av 111 st lägenheter. Samtliga upplåtna som bostadsrätt.

Fastigheten består av 4 st flerfamiljshus med 3 våningar samt källare.

I ett av källarplanen finns gemensam tvättstuga. I föreningen finns det hobbylokal och gym-lokal samt bastu, kvarterslokal och övernattningsrum att hyra.

De olika bostadsrättstyperna fördelar sig enligt nedan.

1 rum o kök	6	240
2 rum o kök	33	2 106
3 rum o kök	66	5 217,5
4 rum o kök	6	570
	111	8 133,5 kvm

I föreningen finns det 40 st öppna bilplatser, 68 carportplatser samt 22 garage. Samtliga utrustade med både motorvärmarruttag och laddstationer för elbilar.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört löpande underhåll såsom reparationer av drivmoduler och dörrstängare till entréer, elarbeten, lagn takläckage, installering av belysning vindsutrymmen, lagning av grund och hängränna, en del mark/trädgårdsarbeten, lagning grillplats, avloppsspolningar m. m.

De åtgärder som föreningen har gjort som planerat underhåll i år är byte garageportar inkl elarbeten, inköp av nya torktumlare till tvättstugan.

Föreningen har slutfört projektet kring passersystemet för era entréer samt investerat i ventilation till garagen vilket för garagehyresgästerna innebär en höjning av hyran för installationen.

Specifikation över lån, räntenivåer och bindningstider finns i tilläggsupplysningarna, not 9.

Föreningen har en upprättad underhållsplan, större kostnader närmaste 5 åren är:

Yttertak	ligger i underhållsplanen och besiktas årligen
Dränering, vattenledningar	2026-27

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. Vid budgetgenomgång inför 2025/2026 beslutade styrelsen att månadsavgifterna skulle höjas med 6 % fr o m 1 juli 2025.

Genomförandet av utdebitering av hushållsel påbörjades fr o m november 2023, så efter det betalar varje boende sin egen förbrukning av el. Kostnaden debiteras i efterskott, specificeras på månadsfakturan med kwh och pris.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	155	154
Antal tillkommande medlemmar under året	11	9
Antal avgående medlemmar under året	-12	-8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	154	155

Under året har 11 stycken överlåtelse noterats (fg år 7 st).

Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman 2024-11-20 haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Roger Fahlesson	ordförande
	Anders Lundgren	vice ordförande
	Karin Eskilsson	sekreterare
	Rolf Stenlund	
	Pär Kågström, Nordvestor	

<i>Suppleanter</i>	Karl-Gustav Lilja
	Helena Nordström

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Roger Fahlesson, Rolf Stenlund, Karin Eskilsson samt suppleanten Karl-Gustav Lilja.

<i>Ordinarie revisor</i>	Erik Morén
	Jan-Olov Lindberg, föreningsrevisor

<i>Revisorsuppleant</i>	Lisa Wikström, föreningsrevisor
-------------------------	---------------------------------

<i>Valberedning</i>	Kerstin Hedberg, sammankallande, Kerstin Nilsson.
---------------------	---

Nordvestor Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Styrelsen har 2 vicevärdar, Tomas Johansson (felanmälan, ronderingar m.m) samt Ann-Britt Lindgren (sköter uthyrning bilplatser, föreningslokal m.m.), övrig förvaltning har handlagts av styrelsen. Fastighetsskötseln köper föreningen av Riksbyggen, städningen ligger under Riksbyggens förvaltning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	6 552	5 967	5 712	5 582
Resultat efter finansiella poster	261	166	-219	-3 374
Soliditet (%)	32	30	29	28
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	729	662	635	619
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 479	1 524	1 568	1 748
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 611	1 660	1 708	1 904
Sparande per kvm (kr/kvm)	215	164	183	194
Räntekänslighet (%)	2	3	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	227	208	222
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	90	90
Fjärrvärme, MWh	630	821	641	835
Elförbrukning, MWh	658	702	753	759

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årsavgiften innebär alla tillägg som inte går väljas bort, d.v.s. bredband, balkongtillägg, hushållsel.

Energikostnaden fördelas på samtliga bostadsrätter samt uthyrda ytor (förråd och garage), även de nyckeltal som inte är definierade med enbart kvm per bostadsrätt innehåller alla ytor som är uthyrda.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	684 843	4 483 594	961 710	166 240	6 296 387
Avsättning yttre underhåll		670 000	-670 000		0
Ianspråktagande av fond		-423 369	423 369		0
Disposition av föregående års resultat:			166 240	-166 240	0
Årets resultat				261 290	261 290
Belopp vid årets utgång	684 843	4 730 225	881 319	261 290	6 557 677

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	881 319
årets vinst	261 290
	1 142 609

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 162 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-766 715
i ny räkning överföres	747 324
	1 142 609

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	6 552 264	5 966 669
Övriga rörelseintäkter	2	10 000	0
Summa rörelseintäkter m.m.		6 562 264	5 966 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 532 212	-4 098 753
Övriga externa kostnader		-293 653	-245 980
Personalkostnader	4	-202 043	-200 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-879 525	-860 230
Summa rörelsekostnader		-5 907 433	-5 405 419
Rörelseresultat		654 831	561 250
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 783	11 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 324	-406 620
Summa finansiella poster		-393 541	-395 010
Resultat efter finansiella poster		261 290	166 240
Resultat före skatt		261 290	166 240
Årets resultat		261 290	166 240

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 10	18 216 662	18 775 372
Inventarier, verktyg och installationer	6	460 659	588 526
Summa materiella anläggningstillgångar		18 677 321	19 363 898
Summa anläggningstillgångar		18 677 321	19 363 898
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 225
Övriga fordringar		11 100	76 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		383 172	314 731
Summa kortfristiga fordringar		394 272	395 455
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		1 518 585	1 253 185
Summa kassa och bank		1 518 585	1 253 185
Summa omsättningstillgångar		1 912 857	1 648 640
SUMMA TILLGÅNGAR		20 590 178	21 012 538

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		684 843	684 843
Fond för yttre underhåll		4 730 225	4 483 594
Summa bundet eget kapital		5 415 068	5 168 437
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		881 319	961 710
Årets resultat		261 290	166 240
Summa fritt eget kapital		1 142 609	1 127 950
Summa eget kapital		6 557 677	6 296 387
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 081 000	10 440 250
Summa långfristiga skulder		10 081 000	10 440 250
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 023 750	3 058 500
Leverantörsskulder		229 732	550 388
Skatteskulder		21 627	21 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		676 392	645 140
Summa kortfristiga skulder		3 951 501	4 275 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 590 178	21 012 538

Kassaflödesanalys	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		261 290	166 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		879 525	860 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 140 815	1 026 470
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 225	-4 225
Förändring av kortfristiga fordringar		-71 072	-83 548
Förändring av leverantörsskulder		-320 656	217 245
Förändring av kortfristiga skulder		99 034	-9 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten		852 347	1 146 042
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-192 947	-618 598
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-192 947	-618 598
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amorteringar		-394 000	-394 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-394 000	-394 000
Årets kassaflöde		265 400	133 444
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 253 185	1 119 741
Likvida medel vid årets slut		1 518 585	1 253 185

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	30-66 år
Inventarier, anläggningar och installationer	5-15 år

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1 724 kronor per lägenhet. Lokaler beskattas med 1%.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, sk äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter och kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	5 926 536	5 385 880
Hyresbortfall bilplatser, förråd	-16 709	-8 498
Hyresintäkter bilplatser, garage, förråd	559 426	500 800
Motorvärmare-el	30 557	34 780
Påminnelseavg, andrahandsavg o öresavrundningar	38 554	36 357
Uthyrning kvarterslokal/övernattningar	13 900	17 350
Extraordinär intäkt, försäljning garageportar	10 000	0
	6 562 264	5 966 669

I föreningens årsavgifter ingår värme, hushållsel, vatten, avfall, abonnemang för tv, bredband, balkongtillägg.

Intäkten för hushållsel gällande förbrukningar juli-juni är ca 287tkr.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Förbrukningsmaterial	20 906	26 665
Fastighetsskötsel	250 726	239 312
Städkostnad, entreprenad	103 034	96 257
Snöröjning	125 397	258 128
Löpande underhåll	338 287	126 161
Planerat underhåll	766 715	423 369
Fastighetsel	646 306	669 669
Driftövervakning/mättjänster/porttelefon	20 424	27 693

Fjärrvärme	651 365	727 426
Vatten	694 781	617 868
Sophämtning	253 871	248 817
Fastighetsförsäkringar	93 167	88 313
Kabel-TV	161 782	157 896
Bredbandskostnader	179 820	179 820
Fastighetsskatt	200 754	186 810
Förbrukningsinventarier	24 877	24 550
	4 532 212	4 098 754

Not 4 Personal

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Lönersättningar till extraanställda inkl bilersättningar	42 625	44 276
Sociala kostnader	5 708	4 463
Vicevårdsarvode	48 000	48 000
Styrelsearvode	87 775	85 775
Sociala kostnader, arvoden	17 935	17 943
Totala löner, ersättningar, sociala- och pensionskostnader	202 043	200 457

Not 5 Byggnader och mark

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	33 503 575	32 799 977
Inköp	192 947	703 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 696 522	33 503 575
Ingående avskrivningar	-14 743 202	-14 010 840
Årets avskrivningar	-751 657	-732 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 494 859	-14 743 202
Utgående redovisat värde	18 201 663	18 760 373
Bokfört värde mark	15 000	15 000
	15 000	15 000

Årets anskaffning slutförande av passersystem samt installation av ventilation till garage.

Not 6 Inventarier och övriga installationer

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 776 580	1 776 580
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 776 580	1 776 580
Ingående avskrivningar	-1 188 052	-1 060 185
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-127 867	-127 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 315 919	-1 188 052
Utgående redovisat värde	460 661	588 528

Not 7 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Plusgirokonto företag	794 903	641 262
Sparkonto	723 682	611 924
	1 518 585	1 253 186

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som beräknas ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 134 750	11 528 750
	11 134 750	11 528 750

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 104 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-06-30	2024-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 081 000	10 440 250
	10 081 000	10 440 250

Långgivare	Ränta	Omsättningsdatum	Lånebelopp 25-06-30	Lånebelopp 24-06-30
Nordea	2,70%	2025-07-21	2 567 500	2 664 500
Nordea	0,95%	2026-01-21	2 629 750	2 726 750
Nordea	3,91%	2027-06-16	2 380 000	2 450 000
Nordea	4,68%	2025-10-15	2 290 000	2 350 000
Nordea	4,59%	2025-07-21	3 237 500	3 307 500
Totalt			13 104 750	13 498 750

Lånen som omsattes 250721 är ihopslagna och bundet på 2 år till en ränta på 2,63%.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta lån med 2 629tkr på långfristiga lån därav ska den delen av skulden beaktas som kortfristig skuld. Föreningen har avsikt att förlänga lånet under kommande år.

Kortfristiga skulder

Nästa års amortering	394 000	394 000
Lån som ska omsättas nästa verksamhetsår	2 629 750	2 664 500
	3 023 750	3 058 500

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Årsredovisningen beslutades 2025-10-13

Skellefteå 2025-10-13



Roger Fahlesson



Anders Lundgren



Karin Eskilsson

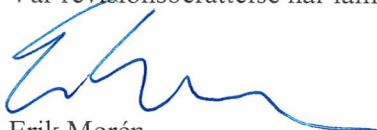


Rolf Stenlund

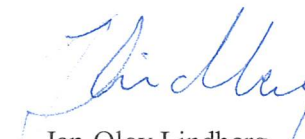


Pär Kågström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-10-17



Erik Morén
Auktoriserad revisor



Jan-Olov Lindberg
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skellefteåhus nr 11 org.nr 794700-1959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skellefteåhus nr 11 för år 2024/2025 (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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns 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 att 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 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Skellefteåhus nr 11 för år 2024/2025 (räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30), 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 uttalande

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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.

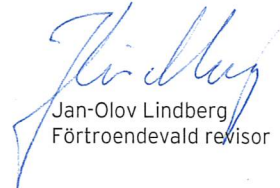
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Skellefteå, den 2025-10-17



Erik Morén
Auktoriserad revisor



Jan-Olov Lindberg
Förtroendevald revisor