

Årsredovisning

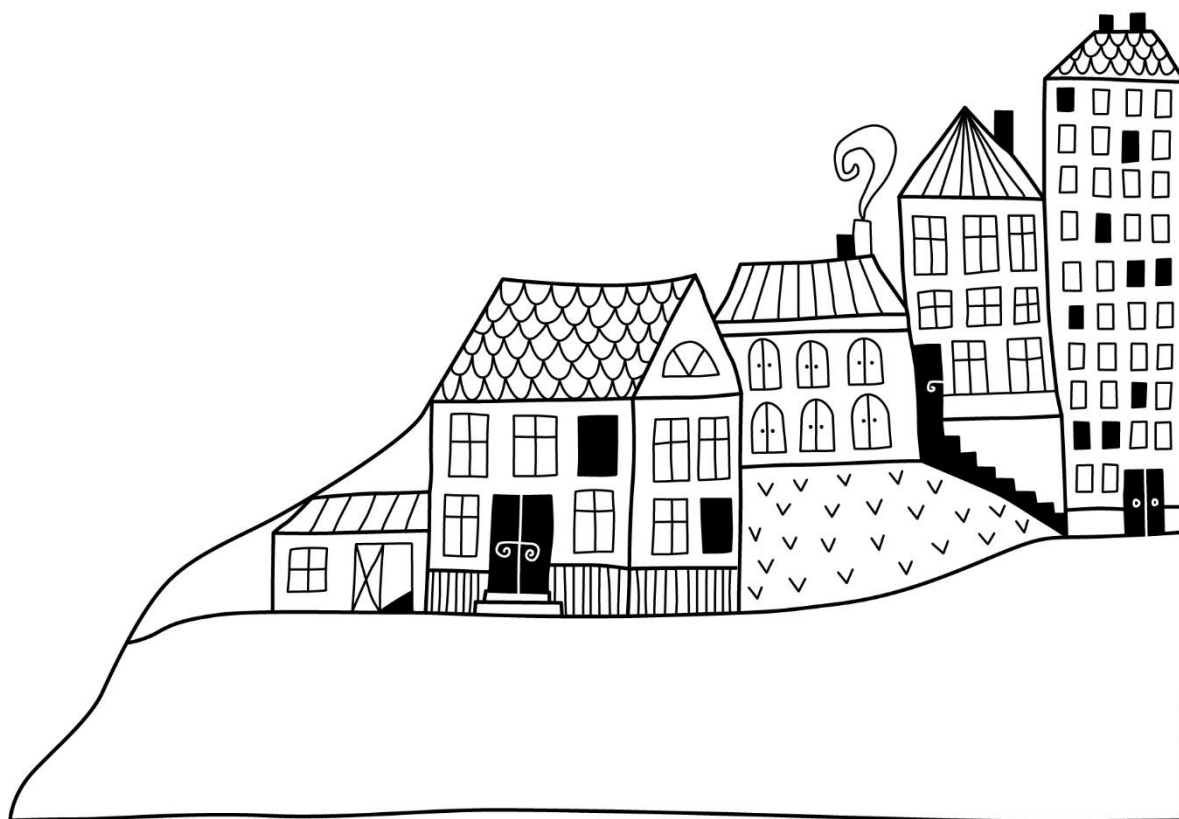
Brf Luleåhus nr 9
Org nr: 797000-1553

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Luleåhus nr 9 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-28.

I resultatet ingår avskrivningar med 716 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 999 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen registrerades 1954-03-18 och föreningens fastighet, Gulsporren 1, bebyggdes 1955. Fastigheten är belägen på Majvägen 11-21, Källgatan 2-8 samt Ljunggatan 2-4 i Luleå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader innehållande 111 lägenheter. På fastigheten finns dessutom 4 lokaler, 23 garage och 48 p-platser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	69
3 rum och kök	12

Bostäder bostadsrätt 5 972 m²

Lokaler bostadsrätt 675 m²

I föreningen finns en gemensamhetslokal och bastu.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 245 tkr och planerat underhåll för 18 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 för 50 år framåt. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 51 197 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 707 tkr (257 kr/ m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 382 tkr (208 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte armaturer, låssystem/nycklar, markanläggning	2021-2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	6 901
Installationer	11 449

Planerat underhåll	År
Byte laddstation, dubbeluttag	2025-2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Cristin Lindbäck	Ordförande	2025
Maud Granström	Vice ordförande	2025
Emma Stohne	Sekreterare	2025
Oliver Henriksson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elias Pääkkölä	Suppleant	2025
Ingrid Landin	Suppleant	2026
Clas Nilsson	Suppleant	2025
Robin Lahti	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ready AB	Auktoriserad revisor	2025
Elise Mattila	Förtroendevald revisor	2025
Filip Hietala	Förtroendevald suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alf Gunnar Lundgren	2025
Elise Mattila (sammankallande)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen avslutar avtal med Castor AB och anlitar Riksbyggen som ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning från den 1/1 2025. Nu får vi webbplats och inloggning för alla medlemmar.

Föreningen ändrar namnet till "BRF Luleåhus nr 9". Riksbyggens namn tas bort.

Föreningen har nytt 5-årigt avtal med Tele2 som innefattar prissänkning och kapacitetshöjning för kabel-TV och bredband.

Ny golvlampa och nya dynor till fätöjlerna köptes in till relax/basturum.

Vi har rensat bort utväxter på träd o buskar på alla tre gårdar och tagit bort några gamla fula buskar bakom Majvägen 19-21

Hundrastningsförbud införs på våra tre gårdar. Skyltar uppsatt för information till ALLA hundägare!

Två vattenskador i badrum drabbade lägenheter på Ljunggatan 4 och Majvägen 17.

P-platserna uppdateras med nya laddboxar/motorvärmare som styrs via mobilapp. Påbörjas i juni, klart oktober 2025. Ny numrering på p-stolparna är också infört.

Medlemsinformation

Årsavgiften ändrades senast 2025-04-01 då den höjdes med 7,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 501 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 663	4 485	4 492	4 459	4 381
Resultat efter finansiella poster*	283	-707	717	316	-348
Soliditet %*	33	32	33	31	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	96	96	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	656	637	636	636	422
Energikostnad kr/kvm*	195	209	156	140	155
Sparande kr/kvm*	153	101	221	235	190
Skuldsättning kr/kvm*	2 413	2 449	2 629	2 659	2 689
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 413	2 726	2 926	2 960	2 993
Räntekänslighet %*	3,7	3,8	4,1	4,1	6,3

* obligatoriska nyckeltal

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 085	2 246 496	83 426	9 091 596	-2 583 263	-706 845
Disposition enl. årsstämmobeslut					-706 845	706 845
Reservering underhållsfond				1 382 000	-1 382 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-18 349	18 349	
Årets resultat						282 979
Vid årets slut	227 085	2 246 496	83 426	10 455 247	-4 653 759	282 979

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 290 108
Årets resultat	282 979
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 382 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 349
Summa	-4 370 779

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 370 779**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 662 902	4 485 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 784	121 486
Summa		4 664 686	4 606 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 944 249	-4 088 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-416 451	-232 059
Personalkostnader	Not 6	-52 083	-116 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-716 433	-716 430
Summa rörelsekostnader		-4 129 216	-5 153 220
Rörelseresultat		535 470	-546 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175 664	119 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 154	-279 162
Summa finansiella poster		-252 491	-160 141
Resultat efter finansiella poster		282 979	-706 845
Årets resultat		282 979	-706 845

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	20 198 074	20 904 112
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	41 553	51 947
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	905 634	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 145 260	20 956 059
Summa anläggningstillgångar		21 145 260	20 956 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 539	34 806
Övriga fordringar		156 687	31 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	251 277	97 076
Summa kortfristiga fordringar		420 503	163 188
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 431 122	4 736 129
Summa kassa och bank		4 431 122	4 736 129
Summa omsättningstillgångar		4 851 625	4 899 317
Summa tillgångar		25 996 885	25 855 376

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 473 581	2 473 581
Reservfond		83 426	83 426
Fond för yttre underhåll		10 455 247	9 091 596
Summa bundet eget kapital		13 012 253	11 648 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 653 758	−2 583 263
Årets resultat		282 979	−706 845
Summa fritt eget kapital		−4 370 779	−3 290 108
Summa eget kapital		8 641 475	8 358 495
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 436 530	0
Summa långfristiga skulder		9 436 530	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 603 970	16 277 240
Leverantörsskulder		283 429	177 259
Skatteskulder		23 689	19 365
Övriga skulder		401 537	410 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	606 256	612 923
Summa kortfristiga skulder		7 918 881	17 496 881
Summa eget kapital och skulder		25 996 885	25 855 376

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	535 470	−546 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	716 433	716 430
	1 251 903	169 726
Erhållen ränta	130 604	119 021
Erlagd ränta	−445 728	−200 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	936 779	87 982
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−212 256	135 072
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	112 844	45 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	837 367	268 850
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	162 000
Investeringar i pågående byggnation	−905 634	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−905 634	162 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	−236 740	−1 198 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−236 740	−1 198 840
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−305 007	−767 990
Likvida medel vid årets början	4 736 129	5 504 119
Likvida medel vid årets slut	4 431 122	4 736 129

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.

Förändring i årsredovisningen BRF – uppdelning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5-30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	2 993 538	2 910 504
Avgång: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-30 664
Hyror, lokaler	85 271	85 824
Hyror, garage	92 070	55 537
Hyror, p-platser	105 595	83 705
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 170	-6 480
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	1 650
Bränsleavgifter, bostäder	445 152	444 267
Elavgifter	139 542	133 512
Kabel-tv-avgifter	263 800	259 200
Balkonginglasning	518 000	518 400
Övriga ersättningar	24 261	29 055
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	43	520
Summa nettoomsättning	4 662 902	4 485 030

*I årsavgifter ingår kostnad för vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	1 784	3 636
Försäkringsersättningar	0	117 850
Summa övriga rörelseintäkter	1 784	121 486

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-18 349	-623 748
Reparationer	-244 947	-845 809
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-208 904	-200 040
Försäkringspremier	-112 524	-69 525
Kabel- och digital-TV	-264 667	-285 504
Serviceavtal	-24 165	0
Bevakningskostnader	-2 507	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 165	0
Snö- och halkbekämpning	-42 783	-154 434
Förbrukningsinventarier	-10 841	-17 481
Vatten	-355 312	-404 906
Fastighetsel	-344 533	-396 193
Uppvärmning	-594 342	-590 639
Sophantering och återvinning	-159 109	-159 588
Förvaltningsarvode drift	-550 101	-340 136
Summa driftskostnader	-2 944 249	-4 088 004

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-287 524	-128 265
IT-kostnader	-2 072	-2 453
Arvode, yrkesrevisorer	-40 900	-31 350
Övriga försäljningskostnader	-16 688	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 896	-12 457
Kreditupplysningar	-3 045	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 704	-26 351
Representation	-4 476	-24 936
Kontorsmateriel	0	-309
Bankkostnader	-5 121	0
Övriga externa kostnader	-3 026	-5 938
Summa övriga externa kostnader	-416 451	-232 059

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-9 000	-95 200
Sammanträdesarvoden	-33 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-7 583	-21 527
Summa personalkostnader*	-52 083	-116 727

*Personalkostnaderna är väsentligt lägre pga. för höga periodiseringar tidigare år.

Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 992 203	26 992 203
Mark	685 000	685 000
Standardförbättringar	11 965 740	11 965 740
	39 642 943	39 642 943
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 642 943	39 642 943

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 228 805	-15 762 081
Standardförbättringar	-2 510 025	-2 270 710
	-18 738 830	-18 032 791

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-466 724	-466 724
Årets avskrivning standardförbättringar	-239 315	-239 315
	-706 039	-706 039

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-19 444 869	-18 738 830
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	10 296 674	10 763 397
Mark	685 000	685 000
Standardförbättringar	9 216 400	9 455 715

Taxeringsvärden

Bostäder	72 000 000	67 600 000
Lokaler	1 754 000	1 911 000

Totalt taxeringsvärde

	73 754 000	69 511 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 539 000</i>	<i>47 615 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 215 000</i>	<i>21 896 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	750 994	750 994
	750 994	750 994
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	750 994	750 994
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-699 047	-688 656
	-699 047	-688 656
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 394	-10 391
	-10 394	-10 391
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-709 441	-699 047
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-709 441	-699 047
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 553	51 947

Not 9 Pågående projekt

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	0	0
Laddboxar	905 634	0
Summa pågående projekt vid årets slut	905 634	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	45 060	0
Förutbetalda försäkringspremier	39 041	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 903	0
Förutbetald vattenavgift	22 423	0
Förutbetald renhållning	18 970	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 257	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	624	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	97 076
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 277	97 076

Not 11 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
SBAB	3 580 833	3 761 284
Nordea	56 661	788 265
Transaktionskonto Swedbank	793 628	186 580
Summa kassa och bank	4 431 122	4 736 129

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	16 040 500	16 277 240
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-88 720	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 515 250	-16 277 240
Långfristig skuld vid årets slut	9 436 530	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,89%	2025-12-28	6 588 250	0	73 000	6 515 250
STADSHYPOTEK	3,02%	2027-03-30	1 809 773	0	37 600	1 772 173
STADSHYPOTEK	2,67%	2027-04-30	4 333 457	0	86 300	4 247 157
STADSHYPOTEK	3,15%	2028-03-30	3 545 760	0	39 840	3 505 920
Summa			16 277 240	0	236 740	16 040 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 88 720 kr och omförhandla lån om 6 515 250 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld på 9 436 530 kr förfaller 2 till 3 år efter räkenskapsårets utgång.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	26 864	31 400
Upplupna räntekostnader	60 823	78 397
Upplupna elkostnader	23 156	0
Upplupna värmekostnader	19 111	0
Upplupna revisionsarvoden	23 750	0
Upplupna styrelsearvoden	85 500	100 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	34 693
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	367 052	368 433
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	606 256	612 923

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckningar	20 190 000	20 190 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ann-Cristin Lindbäck,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maud Granström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Emma Stohne,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Oliver Henriksson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ready AB

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Elise Mattila
Förtroendevald revisor

Brf Luleåhus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Luleåhus nr 9 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Luleåhus nr 9, org.nr 7797000-1553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Luleåhus nr 9 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023-09-01—2024-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 februari 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalande. 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. Risken 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 föreningsvalda 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 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 Bostadsrättsförening Luleåhus nr 9 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den

Ready AB

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Elsie Mattila
Förtroendevald revisor