

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Skellefteåhus 5
Org nr: 794700-2007



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 5 för
härmed uppräta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkensårsrets slut till 6 094 375 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-07-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-23.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 126% till 135%.

I resultatet ingår avskrivningar med 528 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 848 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snödroppen 3 och Snödroppen 5 i Skellefteå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 105 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955-56. Fastigheternas adress är Getbergsvägen 1, 3 och 5 i Skellefteå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
21	63	21	105

Dessutom tillkommer

Lokaler	Kallgarage	P-platser	Carport
2	13	71	14



Total tomtarea	9 582 m ²
Total bostadsarea	5 900 m ²
Total lokalarea	301 m ²

Årets taxeringsvärde	63 521 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 504 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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 374 tkr och planerat underhåll för 407 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 031 tkr som motsvarar 175 kr/m².

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	79 683
Installationer	146 617
Huskropp utvändigt	45 986
Markytor	134 476



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tina Åkerlund	Ordförande	2026
Erik Markström	Ledamot	2025
Niklas Dahl	Ledamot	2026
Thomas Vikström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Rönnqvist	Suppleant	2025
Malin Nerpin	Suppleant	2025
Per Öhrlund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 845 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 105 bostadsrätter placerade (föregående år 105 st.)



Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 811	5 337	4 697	4 539	4 474
Resultat efter finansiella poster*	320	-1 544	292	664	282
Soliditet %*	3	1	10	8	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	912	836	759	733	725
Energikostnad kr/kvm*	241	220	215	225	200
Sparande kr/kvm*	202	195	154	194	161
Skuldsättning kr/kvm*	2 646	2 679	2 428	2 428	2 460
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 781	2 816	2 428	2 428	2 460
Räntekänslighet %*	3,0	3,3	3,2	3,3	3,4

* obligatoriska nyckeltal

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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 738	0	0	1 339 216	207 910	-1 544 479
Disposition enl. årsstämmbeslut					-1 544 479	1 544 479
Reservering underhållsfond				1 031 000	-1 031 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-406 762	406 762	
Årets resultat						320 130
Vid årets slut	164 738	0	0	1 963 454	-1 960 807	320 130

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 336 569
Årets resultat	320 130
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 031 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	406 762
Summa	-1 640 677

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 640 677

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	5 811 208	5 336 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	972
Summa rörelseintäkter		5 811 208	5 337 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 441 580	-5 062 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 046 314	-994 753
Personalkostnader	Not 6	-19 999	-17 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-528 345	-471 014
Summa rörelsekostnader		-5 036 238	-6 545 241
Rörelseresultat		774 970	-1 207 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 025	2 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-459 865	-339 985
Summa finansiella poster		-454 840	-337 003
Resultat efter finansiella poster		320 130	-1 544 479
Årets resultat		320 130	-1 544 479



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 887 931	15 859 676
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	139 878	147 909
Summa materiella anläggningstillgångar		16 027 808	16 007 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	223 000	223 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		223 000	223 000
Summa anläggningstillgångar		16 250 808	16 230 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		461	57
Övriga fordringar		2 177	23 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		370 278	334 397
Summa kortfristiga fordringar		372 916	357 566
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 311 782	1 286 236
Summa kassa och bank		1 311 782	1 286 236
Summa omsättningstillgångar		1 684 698	1 643 802
Summa tillgångar		17 935 506	17 874 387



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 738	164 738
Fond för yttre underhåll		1 963 454	1 339 216
Summa bundet eget kapital		2 128 192	1 503 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 960 807	207 910
Årets resultat		320 130	-1 544 479
Summa fritt eget kapital		-1 640 677	-1 336 569
Summa eget kapital		487 515	167 385
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 459 847	14 121 116
Summa långfristiga skulder		13 459 847	14 121 116
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 945 812	2 492 855
Leverantörsskulder		307 401	431 964
Skatteskulder		16 773	25 556
Övriga skulder		66 642	63 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		651 517	571 760
Summa kortfristiga skulder		3 988 144	3 585 886
Summa eget kapital och skulder		17 935 506	17 874 387



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	774 970	-1 207 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	528 345	471 014
	1 303 315	-736 462
Erhållen ränta	4 608	1 507
Erlagd ränta	-460 710	-309 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	847 212	-1 044 427
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 933	-88 854
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-49 852	193 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	782 427	-939 282
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-548 569	-2 300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-548 569	-2 300 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-208 312	-208 312
Upptagna lån	0	2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-208 312	2 291 688
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	25 546	-947 594
Likvida medel vid årets början	1 286 236	2 233 830
Likvida medel vid årets slut	1 311 782	1 286 236
Kassa och Bank BR	1 311 782	1 286 236



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. Räkna 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	5-20
Markanläggningar	Linjär	5-20
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier	Linjär	5

Mark 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	4 982 938	4 613 825
Hyror, garage	79 824	66 528
Hyror, p-platser	257 929	193 164
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 124	-14 306
Elavgifter	176 715	158 268
Kabel-tv-avgifter	252 000	252 000
Övriga ersättningar	76 926	67 314
Summa nettoomsättning	5 811 208	5 336 793

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.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Försäkringsersättningar	0	972
Summa övriga rörelseintäkter	0	972

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-406 762	-2 229 019
Reparationer	-373 505	-255 566
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-188 230	-170 040
Försäkringspremier	-128 678	-111 934
Kabel- och digital-TV	-133 715	-130 155
Återbäring från Riksbyggen	3 300	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 828	0
Serviceavtal	-70 053	-122 443
Obligatoriska besiktningar	-3 091	-3 426
Snö- och halkbekämpning	-181 270	-298 965
Förbrukningsinventarier	-21 415	-3 009
Vatten	-665 706	-405 696
Fastighetsel	-378 940	-458 914
Uppvärmning	-449 119	-498 563
Sophantering och återvinning	-266 792	-219 348
Förvaltningsarvode drift	-171 776	-156 054
Summa driftskostnader	-3 441 580	-5 062 130



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-821 691	-779 785
IT-kostnader	-126 545	-126 392
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-25 877
Övriga förvaltningskostnader	-37 804	-40 596
Kreditupplysningar	-3 531	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 683	-8 879
Medlems- och föreningsavgifter	-8 820	-8 820
Bankkostnader	-3 991	-4 404
Summa övriga externa kostnader	-1 046 314	-994 753

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-7 201	-6 624
Sammanträdesarvoden	-8 000	-6 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-432	-432
Sociala kostnader	-4 366	-3 788
Summa personalkostnader	-19 999	-17 344

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-223 558	-223 558
Avskrivning Markanläggningar	-160 946	-143 321
Avskrivningar tillkommande utgifter	-135 810	-96 104
Avskrivning Installationer	-8 031	-8 031
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-528 345	-471 014

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 829	2 942
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	102	0
Övriga ränteintäkter	94	41
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 025	2 983



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-459 246	-337 962
Övriga räntekostnader	-618	-2 024
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-459 865	-339 985

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	19 449 507	19 449 507
Tillkommande utgifter	3 068 230	768 230
Markanläggning	3 428 077	3 428 077
	25 945 814	23 645 814
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	164 722	2 300 000
Markanläggning	383 847	0
	548 569	2 300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 494 383	25 945 814

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 040 573	-7 817 016
Tillkommande utgifter	-821 771	-725 667
Markanläggningar	-1 223 793	-1 080 472
	-10 086 137	-9 623 155

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-223 558	-223 558
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-135 810	-96 104
Årets avskrivning markanläggningar	-160 946	-143 321
	-520 314	-462 983

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 606 451	-10 086 138
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	11 185 376	11 408 934
Tillkommande utgifter	2 275 370	2 246 458
Markanläggningar	2 427 184	2 204 284



Taxeringsvärden

Bostäder	62 800 000	55 000 000
Lokaler	721 000	504 000
Totalt taxeringsvärde	63 521 000	55 504 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 360 000</i>	<i>43 198 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 161 000</i>	<i>12 306 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	130 393	130 393
Installationer	772 855	772 855
	903 248	903 248
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	903 248	903 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-130 393	-130 393
Installationer	-624 946	-616 915
	-755 339	-747 308
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 031	-8 031
	-8 031	-8 031
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-130 393	-130 393
Installationer	-632 977	-624 946
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-763 370	-755 339
Restvärde enligt plan vid årets slut	139 878	147 909
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	139 878	147 909



Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	223 000	223 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	223 000	223 000

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	205 896	201 484
Transaktionskonto	1 105 886	1 084 752
Summa kassa och bank	1 311 782	1 286 236

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	16 405 659	16 613 971
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-208 312	-208 312
Nästa års omförhandling av lån	-2 737 500	-2 284 543
Långfristig skuld vid årets slut	13 459 847	14 121 116

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-10-30	1 297 500,00	0,00	30 000,00	1 267 500,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2025-10-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2026-01-30	1 355 096,00	0,00	28 000,00	1 327 096,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2026-03-01	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	2 604 114,00	0,00	0,00	2 604 114,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2026-10-30	3 385 318,00	0,00	38 912,00	3 346 406,00
STADSHYPOTEK	3,06%	2027-03-01	706 028,00	0,00	26 148,00	679 880,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2027-03-30	193 165,00	0,00	2 252,00	190 913,00
STADSHYPOTEK	2,81%	2027-09-01	1 428 750,00	0,00	15 000,00	1 413 750,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2027-12-01	819 000,00	0,00	18 000,00	801 000,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2028-10-30	2 325 000,00	0,00	50 000,00	2 275 000,00
Summa			16 613 971,00	0,00	208 312,00	16 405 659,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 208 312 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 208 312 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 1 267 500 kr och 1 500 000 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 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	17 380 000	17 380 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2025-10-28

Skellefteå, den dag som framgår av vår digitala signatur
Ort och datum

Tina Åkerlund

Niklas Dahl

Erik Markström

Thomas Vikström

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

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

Mikael Lindgren
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 5
Org.nr 794700-2007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 5 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 2024-11-27 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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. 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 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 5 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

Mikael Lindgren
Förtroendevald revisor

