

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen Brf Luleåhus nr 4  
Org nr: 797000-1538



---

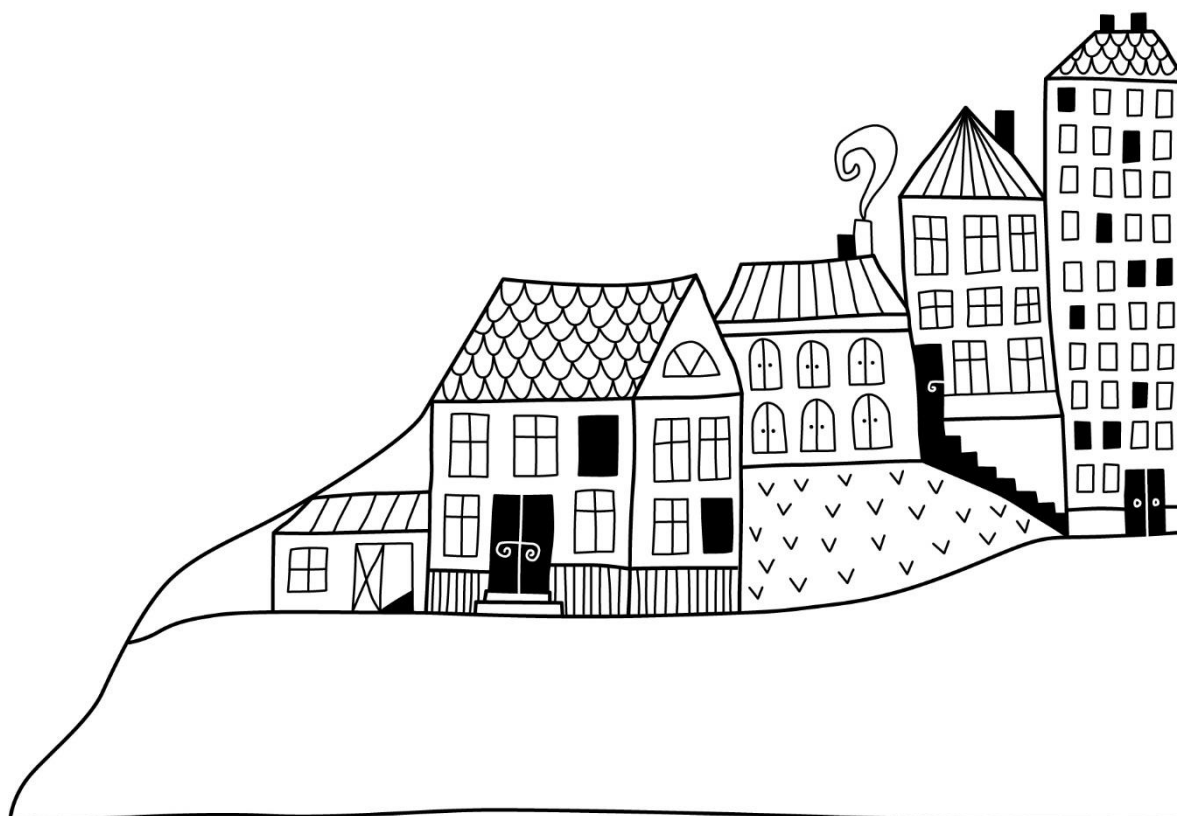
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Luleåhus  
nr 4 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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-08-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-14.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år. Föreningens likviditet har under året förändrats från 445% till 539%.

I resultatet ingår avskrivningar med 35 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 101 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trasten 16 i Luleå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 15 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1965. Fastighetens adress är Stationsgatan 11 och 13 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3
5 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	12

Total bostadsarea 1 207 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 169 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	19 971 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 363 000 kr

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 17 tkr och planerat underhåll för 114 tkr.

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 75 tkr.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	114 359

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Nilsson	Ordförande	2027
Linnea Sandin	Sekreterare	2027
Erik Aasa	Vice ordförande	2026
Erik Flodin	Ledamot	2026
Fredrik Sandling	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petronella Modin	Suppleant	2027
Thomas Johansson	Suppleant	2026
Anna-Lena Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ready AB	Auktoriserat revisionsbolag
Tomas Lindroth	Förtroendevald revisor

#### Revisorssuppleanter

Karl-Henrik Eriksson

#### Valberedning

Anders Joelsson

Karin Fredriksson

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



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-10-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-10-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m<sup>2</sup>/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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	840	784	751	716	706
Resultat efter finansiella poster*	66	31	65	-114	100
Soliditet %*	62	57	59	55	59
Likviditet %	539	445	509	129	220
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	71	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	646	598	574	549	539
Energikostnad kr/kvm*	189	194	164	158	158
Sparande kr/kvm*	156	79	79	64	112
Skuldsättning kr/kvm*	422	435	448	460	473
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	482	496	510	525	539
Räntekänslighet %*	0,7	0,8	0,9	1,0	1,0

\* 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 verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	291 806	21 458	696 569	49 293	31 391
Disposition enl. årsstämmobeslut				31 391	-31 391
Reservering underhållsfond			75 230	-75 230	
Ianspråktagande av underhållsfond			-114 359	114 359	
Årets resultat					66 088
<b>Vid årets slut</b>	<b>291 806</b>	<b>21 458</b>	<b>657 439</b>	<b>119 813</b>	<b>66 088</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	80 684
Årets resultat	66 088
Årets fondreservering enligt stadgarna	-75 230
Årets ianspråktagande av underhållsfond	114 359
<b>Summa</b>	<b>185 901</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**185 901**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	839 644	783 582
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>840 244</b>	<b>783 582</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-569 411	-543 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 146	-158 450
Personalkostnader	Not 6	0	-5 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-34 832	-34 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-776 389</b>	<b>-742 722</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>63 856</b>	<b>40 860</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 168	10 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-19 936	-20 124
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 232</b>	<b>-9 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>66 088</b>	<b>31 391</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>66 088</b>	<b>31 391</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	957 719	985 512
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	86 227	93 266
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 043 946</b>	<b>1 078 778</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 045 446</b>	<b>1 080 278</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		6 466	6 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 281	20 097
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 747</b>	<b>26 678</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	787 326	736 366
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>787 326</b>	<b>736 366</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>829 073</b>	<b>763 044</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 874 519</b>	<b>1 843 322</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	291 806	291 806	
Reservfond	21 458	21 458	
Fond för yttre underhåll	657 439	696 569	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>970 703</strong>	<strong>1 009 833</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	119 813	49 293	
Årets resultat	66 088	31 391	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>185 901</strong>	<strong>80 684</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>1 156 604</strong>	<strong>1 090 516</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	563 970	581 262
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>563 970</strong>	<strong>581 262</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 292	17 292
Leverantörsskulder		30 391	43 942
Skatteskulder		1 859	2 557
Övriga skulder		0	-565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 403	108 318
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>153 945</strong>	<strong>171 544</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>	<strong>1 874 519</strong>	<strong>1 843 322</strong>	



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	63 856	40 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	34 832	34 832
	<strong>98 688</strong>	<strong>75 692</strong>
Erhållen ränta	16 011	10 655
Erlagd ränta	-19 971	-20 160
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>94 728</strong>	<strong>66 187</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 913	1 051
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-17 563	38 774
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>68 252</strong>	<strong>106 012</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-17 292	-17 292
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-17 292</strong>	<strong>-17 292</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	50 960	88 720
Likvida medel vid årets början	736 366	647 645
Likvida medel vid årets slut	787 326	736 366
Kassa och Bank BR	787 326	736 366



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	103
Byggnader (Samlingslokal)	Linjär	20
Installationer (Elbilsladdare)	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5-10

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	690 598	659 269
Hyror, garage	56 400	56 400
Elavgifter	46 309	27 319
Kabel-tv-avgifter	42 600	34 800
Övriga ersättningar	3 740	5 802
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-8
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>839 644</b>	<b>783 582</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	600	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>600</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-114 359	-42 686
Reparationer	-16 906	-17 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 570	-30 080
Försäkringspremier	-22 186	-19 464
Kabel- och digital-TV	-42 614	-46 439
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Obligatoriska besiktningar	-2 311	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 543	-4 371
Snö- och halkbekämpning	-33 420	-80 809
Förbrukningsinventarier	-20 958	-18 310
Fordons- och maskinkostnader	-33	0
Vatten	-70 685	-55 843
Fastighetsel	-54 152	-62 924
Uppvärmning	-134 706	-147 612
Sophantering och återvinning	-20 368	-17 578
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-569 411</b>	<b>-543 815</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-119 894	-115 951
IT-kostnader	-3 165	0
Arvode, yrkesrevisorer	-33 425	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 856	-4 775
Kreditupplysningar	0	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 594	-6 947
Representation	-4 596	-1 400
Kontorsmateriel	-1 125	-2 325
Medlems- och föreningsavgifter	-1 500	-3 000
Bankkostnader	-2 286	-2 302
Övriga externa kostnader	-705	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-172 146</b>	<b>-158 450</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Övriga personalkostnader	0	-5 625
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>0</b>	<b>-5 625</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-27 793	-27 793
Avskrivning Installationer	-7 039	-7 039
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-34 832</b>	<b>-34 832</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	22 102	10 511
Övriga ränteintäkter	66	144
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>22 168</b>	<b>10 655</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-19 572	-20 124
Räntekostnader till kreditinstitut	-363	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-19 936</b>	<b>-20 124</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 220 635	2 220 635
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	85 281	85 281
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 505 916</b>	<b>2 505 916</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 435 122	-1 407 329
Anslutningsavgifter	-85 281	-85 281
	<b>-1 520 403</b>	<b>-1 492 610</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-27 793	-27 793
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 548 196</b>	<b>-1 520 403</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>957 719</b>	<b>985 512</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	757 719	785 512
Mark	200 000	200 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	19 400 000	19 800 000
Lokaler	571 000	563 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 971 000</b>	<b>20 363 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>13 465 000</i>	<i>12 857 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 506 000</i>	<i>7 506 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	71 957	71 957
Installationer	105 585	105 585
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>177 542</b>	<b>177 542</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-71 957	-71 957
Installationer	-12 319	-5 280
	<b>-84 276</b>	<b>-77 237</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-7 039	-7 039
	<b>-7 039</b>	<b>-7 039</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-71 957	-71 957
Installationer	-19 358	-12 319
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-91 315</b>	<b>-84 276</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>86 227</b>	<b>93 266</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	86 227	93 266

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	1 000	1 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>



**Not 14 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	517 605	501 660
Transaktionskonto	269 720	234 705
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>787 326</b>	<b>736 366</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	581 262	598 554
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 292	-17 292
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>563 970</b>	<b>581 262</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2026-12-01	215 540,00	0,00	7 012,00	208 528,00
STADSHYPOTEK	4,29%	2027-09-30	383 014,00	0,00	10 280,00	372 734,00
<b>Summa</b>			<b>598 554,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 292,00</b>	<b>581 262,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 17 292 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 69 168 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 494 802 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	1 624 200	1 624 200



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-17

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Göran Nilsson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linnea Sandin,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Erik Aasa,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Erik Flodin,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Sandling,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

---

Ulrika Öhlund, Ready AB  
Auktoriserad revisor

---

Tomas Lindroth  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Riksbyggens Bostadsrättsförening Luleåhus nr 4, org.nr 7797000-1538

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Luleåhus nr 4 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 13 december 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 revisionsssed 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 4 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### *Revisorers 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

Tomas Lindroth  
Förtroendevald revisor

# Verification

Document ID 09222115557563559719

## Document

Årsredovisning 2025-08-31, 207004

Main document

21 pages

Initiated on 2025-11-28 12:17:03 CET (+0100) by Ida Lundholm (IL)

Finalised on 2025-12-11 14:25:13 CET (+0100)

## Initiator

Ida Lundholm (IL)

Riksbyggen

ida.lundholm@riksbyggen.se

## Signatories

Göran Nilsson (GN)

goeran.nilsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Göran Erland Nilsson"

Signed 2025-12-03 21:09:08 CET (+0100)

Erik Aasa (EA)

aasaerik75@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BENGT ERIK AASA"

Signed 2025-12-01 10:31:45 CET (+0100)

Erik Flodin (EF)

erikflodin90@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Per Erik Johan Burström Flodin"

Signed 2025-12-08 15:26:20 CET (+0100)

Linnea Sandin (LS)

linnea02.sandin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINNEA SANDIN"

Signed 2025-12-05 13:22:38 CET (+0100)



# Verification

Document ID 09222115557563559719

Fredrik Sandling (FS)  
fredrik.sandling@riksbyggen.se



---

The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK SANDLING FORSLUND"  
Signed 2025-11-28 12:24:01 CET (+0100)

Thomas Lindroth (TL)  
tomas@lindroths.se



---

The name returned by Swedish BankID was "TOMAS LINDROTH"  
Signed 2025-12-08 21:14:24 CET (+0100)

Ulrika Öhlund (UÖ)  
ulrika@readyab.se



---

The name returned by Swedish BankID was "ULRIKA ÖHLUND"  
Signed 2025-12-11 14:25:13 CET (+0100)

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

