

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Örnsköldsvikshus nr 6  
Org nr: 789600-1372



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande  
.....
- b) Fastställande av röstlängd  
.....
- c) Val av stämмоordförande  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare  
.....
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordföranden ska justera protokollet  
.....
- f) Val av rösträknare  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen  
.....
- t) Stämmans avslutande

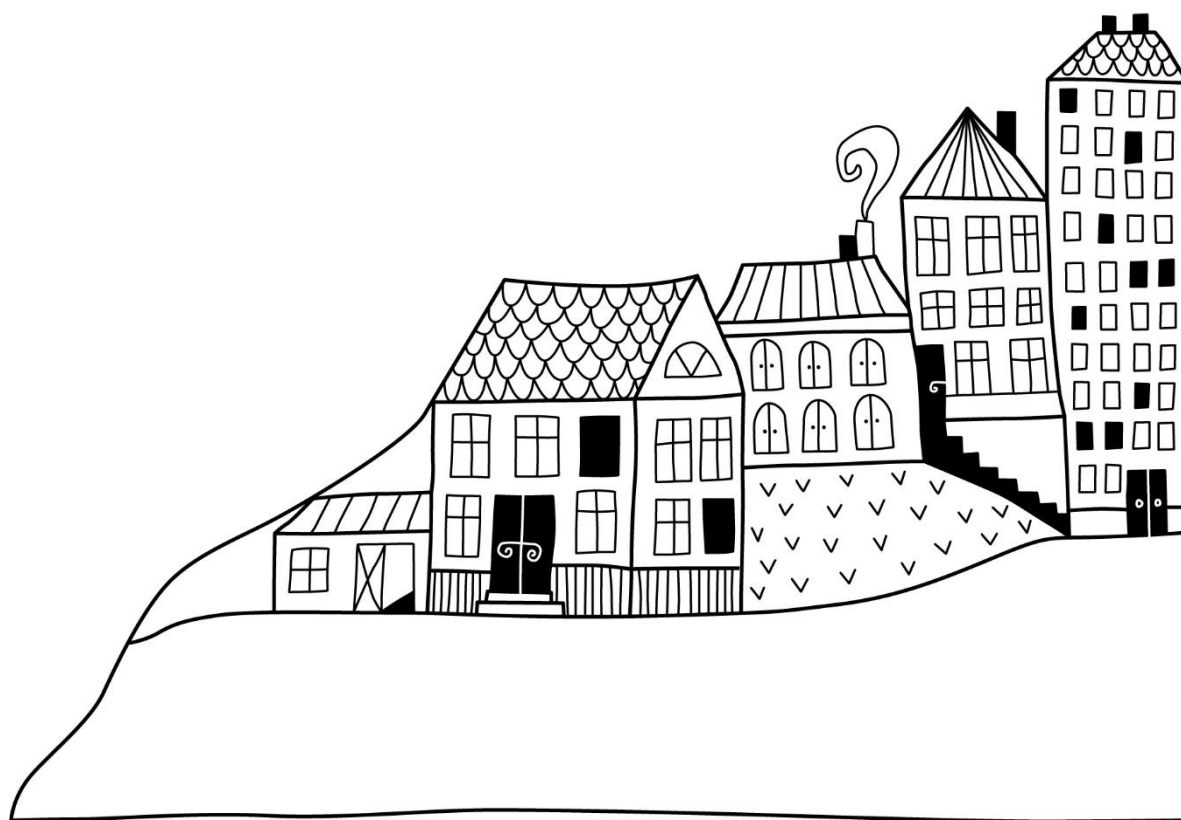
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Hållbarhetsredovisning  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus  
nr 6 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-09-04. Nuvarande stadgar registrerades 2025-04-14.

Föreningen har sitt säte i Örnsköldsvik kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 852 tkr. Resultatet är högre än i fjol och beror främst på minskade underhålls- och snöröjningskostnader. Räntekostnaden har minskat något i jämförelse med föregående räkenskapsår. Föreningen amorterar kvartalsvis för att minska låneskulden och i sin tur räntepåverkan.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 69% till 242%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inget lån som villkorsändras nästa räkenskapsår, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 187 % till 242 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 679 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 532 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Oket 6 i Örnsköldsviks kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 150 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Vintergatan 5,7,9,11 och 13 A-C i Örnsköldsvik.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
60	30	46	14	150

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser	P-platser elbil
1	131	10

Total tomtarea	22 399 m <sup>2</sup>
<b>Bostäder bostadsrätt</b>	8 887 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 887 m <sup>2</sup>
<b>Lokaler hyresrätt</b>	32 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	32 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	88 129 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 141 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 509 tkr och planerat underhåll för 301 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och uppdaterades senast 2025-06-19.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 46 093 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1536 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 305 tkr.

Hos föreningen ligger reservationen i linje med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Fjärrvärme	1981
Fasadrenovering	1993
Balkonginglasning samt fönsterbyte	1993
Dörrbyte	2001
Badrumsrenovering/stambyte	2002
Byte av lås lägenhetsdörrar	2008
Ombyggnation takfötter mot gatan	2011-2013
Ombyggnation övriga takfötter	2014-2016
Värmeprojekt	2015
Ventilationsprojekt	2015
Takfötter samt skorsten	2016
Åtgärder balkonginglasningar	2016
Asfaltering vid entréer och garage	2016/2017
Spolning stammar samt projekt individuell mätning	2016/2017
Tvättstugeutrustning	2016/2017
Ombyggnation förråd Vintergatan	2016/2017
Ny fasadbeklädnad	2017-2019
Byte dagvattenledning	2017/2018
Markytor "Utemiljö"	2019-2020
Renovering uthyrningsrum	2021/2022
Byte kompressor, kylaggregat och värmeväxlare	2021/2022
Torktumlare, elmätare, koaxialkabel till central/uthyrningsrum	2022/2023
Takbyte driftcentralen	2023/2024

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen (Byte dränkpump, grundvattenpump samt kylpump, ny torktumlare)	96 038
Installationer (Byte kallvattenledningar)	204 932



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göran Ögren	Ordförande	2026
Göran Löfroth	Vice ordförande	2027
Conny Nilsson	Ledamot	2027
Anna-Karin Jonsson	Ledamot	2027
Sara Barbich	Ledamot	2026
Joakim Persson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erik Nilsson	Suppleant	2026
Jan Åke Nilsson	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bo Sjöberg		2026
Gunilla Bergström		2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 182 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 731 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 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

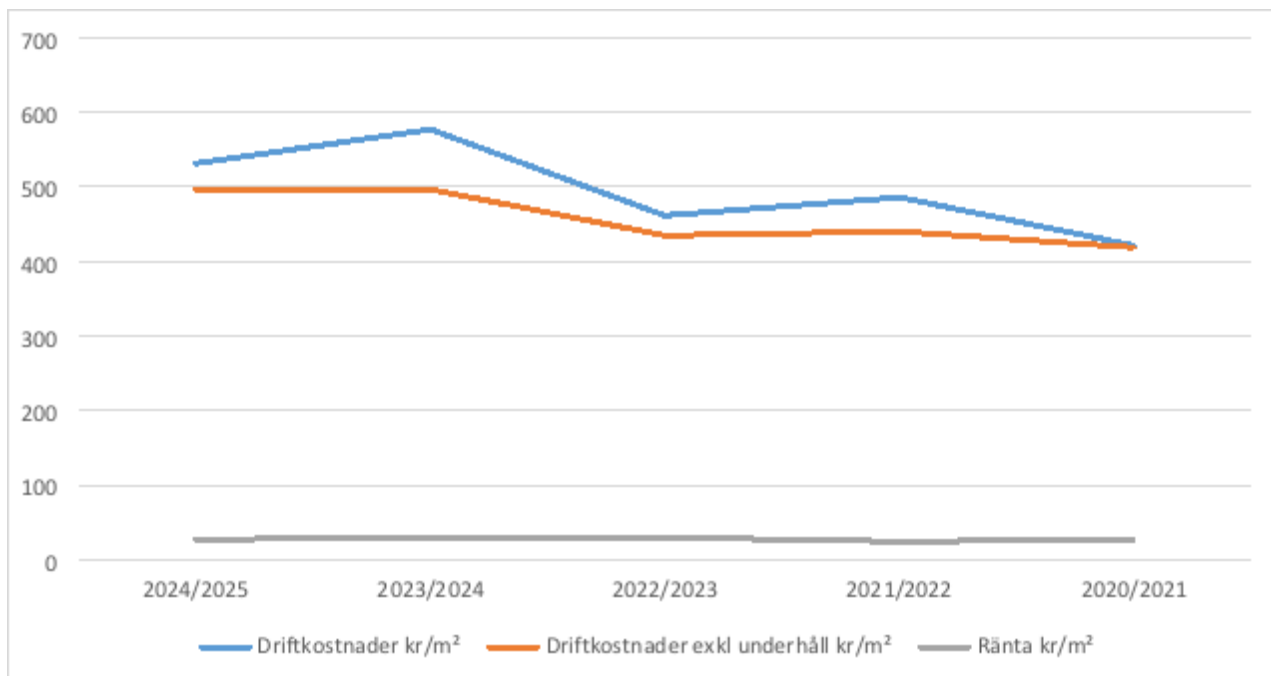
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 875	7 563	6 995	6 576	6 407
Resultat efter finansiella poster*	852	216	612	279	660
Resultat exkl avskrivningar	1 532	895	1 283	912	1 294
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	226	-440	483	112	594
Årets kassaflöde	1 117	475	-160	310	1 573
Soliditet %*	39	35	33	29	27
Likviditet %	242	69	86	71	42
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	819	786	734	693	680
Driftkostnader kr/kvm	530	580	461	485	422
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	496	500	434	440	416
Energikostnad kr/kvm*	290	282	245	252	240
Sparande kr/kvm*	206	181	171	148	150
Skuldsättning kr/kvm*	1 038	1 079	1 131	1 294	1 341
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 041	1 083	1 134	1 297	1 344
Räntekänslighet %*	1,3	1,4	1,5	1,9	2,0

\* 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	582 714	5 824 259	-546 035	216 105
Disposition enl. årsstämmobeslut			216 105	-216 105
Reservering underhållsfond		1 305 652	-1 305 652	
Ianspråktagande av underhållsfond		-300 970	300 970	
Årets resultat				852 367
<b>Vid årets slut</b>	<b>582 714</b>	<b>6 828 941</b>	<b>-1 334 612</b>	<b>852 367</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-329 930
Årets resultat	852 367
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 305 652
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 970
<b>Summa</b>	<b>-482 245</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 482 245</b>

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	7 874 847	7 563 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 264	20 339
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 918 112</b>	<b>7 583 634</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 722 695	-5 176 773
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 345 346	-1 209 823
Personalkostnader	Not 6	-153 671	-126 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-679 176	-679 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 900 888</b>	<b>-7 191 814</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 017 223</b>	<b>391 821</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	76 609	71 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-241 465	-247 568
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 856</b>	<b>-175 716</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>852 367</b>	<b>216 105</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>852 367</b>	<b>216 105</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 10	11 244 272	11 877 033
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 144 917	1 191 333
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>12 389 189</strong>	<strong>13 068 365</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	225 000	225 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>225 000</strong>	<strong>225 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>12 614 189</strong>	<strong>13 293 365</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 691
Övriga fordringar		8 364	12 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	538 707	529 872
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>547 071</strong>	<strong>544 075</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 14	4 752 462	3 635 780
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>4 752 462</strong>	<strong>3 635 780</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>5 299 532</strong>	<strong>4 179 855</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>17 913 722</strong>	<strong>17 473 220</strong>

# 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	582 714	582 714	
Fond för yttre underhåll	6 828 941	5 824 259	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>7 411 655</strong>	<strong>6 406 973</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-1 334 612	-546 035	
Årets resultat	852 367	216 105	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-482 245</strong>	<strong>-329 930</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>6 929 410</strong>	<strong>6 077 043</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 794 580	5 356 460
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>8 794 580</strong>	<strong>5 356 460</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	453 280	4 264 580
Leverantörsskulder		449 799	400 850
Skatteskulder	Not 16	17 669	27 817
Övriga skulder	Not 17	224 190	398 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 044 793	947 969
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>2 189 732</strong>	<strong>6 039 717</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>17 913 722</strong>	<strong>17 473 220</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 017 223	391 821
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	679 176	679 176
	<b>1 696 399</b>	<b>1 070 997</b>
Erhållen ränta	89 614	35 090
Erlagd ränta	-212 476	-264 018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 573 537</b>	<b>842 069</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 000	-3 390
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-67 675	89 884
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 489 862</b>	<b>928 563</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-373 180	-453 280
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-373 180</b>	<b>-453 280</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 116 682	475 283
Likvida medel vid årets början	3 635 780	3 212 641
Likvida medel vid årets slut	4 752 462	3 687 924
Kassa och Bank BR	4 752 462	3 635 780
Differens (Avskrivning av tidigare avsatt fritidsmedel)	0	52 144

# 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Tillkommande utgifter och markanläggning	Linjär	10-50
Installationer	Linjär	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	6 497 815	6 306 082
Hyror, bostäder	-3 024	-4 000
Hyror, lokaler	62 386	60 521
Hyror, p-platser	431 634	405 166
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-47 012	-29 962
Elavgifter	421 496	406 035
Kabel-tv-avgifter	357 400	272 600
Övriga ersättningar	154 160	146 861
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-8
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 874 847</b>	<b>7 563 295</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	43 264	20 339
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>43 264</b>	<b>20 339</b>

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 2024-09-01 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 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-300 970	-715 645
Reparationer	-509 143	-283 274
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-258 684	-245 810
Försäkringspremier	-160 556	-141 032
Kabel- och digital-TV	-353 342	-350 709
Återbäring från Riksbyggen	4 000	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 944	-10 751
Serviceavtal	-28 984	-22 601
Bevakningskostnader	-14 100	-15 039
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-11 213
Snö- och halkbekämpning	-244 754	-576 174
Förbrukningsinventarier	-10 943	-59 268
Vatten	-889 911	-829 295
Fastighetsel	-473 848	-498 918
Uppvärmning	-1 218 336	-1 195 485
Sophantering och återvinning	-240 667	-209 162
Förvaltningsarvode drift	-9 512	-13 698
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 722 695</b>	<b>-5 176 773</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Fritidsmedel	0	52 144
Förvaltningsarvode administration	-1 188 897	-1 135 442
IT-kostnader	-4 383	-7 078
Arvode, yrkesrevisor	-29 400	-27 725
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-26 860	-37 307
Kreditupplysningar	-1 365	-2 707
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 764	-16 424
Representation	0	-1 814
Kontorsmateriel	-5 612	-11 104
Telefon och porto	-343	-457
Medlems- och föreningsavgifter	-12 080	-16 500
Bankkostnader	-6 560	-5 410
Övriga externa kostnader	-19 026	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 345 346</b>	<b>-1 209 823</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Lön till kollektivanställda	-8 400	-7 140
Styrelsearvoden	-86 000	-76 000
Sammanträdesarvoden	-35 750	-25 375
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 750	-6 250
Övriga kostnadsersättningar	-550	-550
Pensionskostnader	-359	-305
Sociala kostnader	-20 863	-10 421
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-153 671</b>	<b>-126 041</b>

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

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-145 483	-145 483
Avskrivning Markanläggningar	-31 768	-31 768
Avskrivningar tillkommande utgifter	-455 509	-455 509
Avskrivning Installationer	-46 416	-46 416
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-679 176</b>	<b>-679 176</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	76 361	71 183
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	259	460
Övriga ränteintäkter	-10	208
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>76 609</b>	<b>71 852</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-241 465	-246 503
Övriga räntekostnader	0	-1 065
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-241 465</b>	<b>-247 568</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 386 382	7 386 382
Mark	262 000	262 000
Tillkommande utgifter	20 805 149	20 805 149
Markanläggning	934 469	934 469
	<b>29 388 000</b>	<b>29 388 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>29 388 000</b>	<b>29 388 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 300 641	-5 155 158
Tillkommande utgifter	-11 680 293	-11 224 783
Markanläggningar	-530 034	-498 266
	<b>-17 510 968</b>	<b>-16 878 207</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-145 483	-145 483
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-455 509	-455 509
Årets avskrivning markanläggningar	-31 768	-31 768
	<b>-632 760</b>	<b>-632 760</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 143 728</b>	<b>-17 510 967</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>11 244 272</b>	<b>11 908 803</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 940 257	2 085 741
Mark	262 000	262 000
Tillkommande utgifter	8 669 347	9 124 856
Markanläggningar	372 668	436 206
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	87 845 000	80 800 000
Lokaler	284 000	341 000
	<b>88 129 000</b>	<b>81 141 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>68 284 000</i>	<i>62 300 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 845 000</i>	<i>18 841 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	1 392 467	1 392 467
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 392 467</b>	<b>1 392 467</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-201 134	-154 719
	<b>-201 134</b>	<b>-154 719</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-46 416	-46 416
	<b>-46 416</b>	<b>-46 416</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-247 550	-201 134
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-247 550</b>	<b>-201 134</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 144 917</b>	<b>1 191 333</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	1 144 917	1 191 333

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	225 000	225 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>225 000</b>	<b>225 000</b>

*450 kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening.*

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	44 283	57 287
Förutbetalda försäkringspremier	55 501	49 555
Förutbetalda driftkostnader	4 395	4 110
Förutbetalt förvaltningsarvode	401 074	380 329
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 562	28 943
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	600	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 293	9 648
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>538 707</b>	<b>529 872</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel (SBAB Sparkonto)	3 339 749	2 550 852
Transaktionskonto (Swedbank)	1 412 712	1 084 927
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 752 462</b>	<b>3 635 780</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	9 247 860	9 621 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-453 280	-4 264 580
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 794 580</b>	<b>5 356 460</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,60%	2024-10-25	1 894 200,00	-1 849 100,00	45 100,00	0,00
SWEDBANK	1,23%	2025-04-28	0,00	45 100,00	45 100,00	0,00
SWEDBANK	2,60%	2025-05-28	2 167 500,00	-2 132 500,00	35 000,00	0,00
SWEDBANK	1,23%	2026-11-25	3 167 500,00	0,00	35 000,00	3 132 500,00
SWEDBANK	2,87%	2027-02-25	0,00	3 936 500,00	80 100,00	3 856 400,00
SWEDBANK	2,60%	2027-03-25	2 391 840,00	0,00	132 880,00	2 258 960,00
<b>Summa</b>			<b>9 621 040,00</b>	<b>0,00</b>	<b>373 180,00</b>	<b>9 247 860,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 453 280 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Skatteskulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	17 669	27 817
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>17 669</b>	<b>27 817</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	201 098	204 698
Övriga skulder	1 602	186 239
Mottagna depositioner	0	2 400
Skuld för moms	21 490	5 164
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>224 190</b>	<b>398 501</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	28 989	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	63 950	8 241
Upplupna elkostnader	42 358	30 516
Upplupna vattenavgifter	101 044	143 964
Upplupna värmekostnader	49 598	35 910
Upplupna kostnader för renhållning	27 850	42 937
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	142
Upplupna revisionsarvoden	28 000	26 100
Upplupna styrelsearvoden	62 000	51 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 114	12 038
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	634 889	599 863
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 044 793</b>	<b>947 969</b>

<b>Not 19 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 491 000	22 491 000

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2025-10-07.

*Digital signering, se bilaga*

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Göran Ögren

\_\_\_\_\_  
Göran Löfroth

\_\_\_\_\_  
Sara Barbich

\_\_\_\_\_  
Conny Nilsson

\_\_\_\_\_  
Anna-Karin Jonsson

\_\_\_\_\_  
Joakim Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

\_\_\_\_\_  
Frida Kolbäck  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557567097507

## Dokument

<p><b>Årsredovisning 20240901-20250831 - RBF Övikshus nr 6 (Slutlig för signering)</b> Huvuddokument 22 sidor Startades 2026-01-13 14:17:57 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2026-01-20 09:34:12 CET (+0100)</p>	<p><b>Revisionsberättelse RB BRF Örnköldsvikshus nr 6 - 2025-08-31.pdf</b> Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>
<p><b>Bilagor (ordlista).pdf</b> Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>	

## Initierare

<p><b>Andreas Nilsson (AN)</b> Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se</p>
---

## Signerare

<p><b>Göran Ögren (GÖ)</b> goran.ogren@outlook.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN ÖGREN" Signerade 2026-01-14 12:44:53 CET (+0100)</p>	<p><b>Anna-karin Jonsson (AJ)</b> jo.anna-karin@telia.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-KARIN JONSSON" Signerade 2026-01-15 17:49:53 CET (+0100)</p>
---	--



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557567097507

Conny Nilsson (CN)  
conny54nilsson@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Conny Nilsson"  
Signerade 2026-01-14 11:15:05 CET (+0100)

Göran Löfroth (GL)  
lofrothgoran@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Göran Löfroth"  
Signerade 2026-01-13 19:08:44 CET (+0100)

Sara Barbich (SB)  
sara\_b89@live.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA  
BARBICH"  
Signerade 2026-01-18 10:20:40 CET (+0100)

Joakim Persson (JP)  
joakim.persson@riksbyggen.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM PERSSON"  
Signerade 2026-01-14 06:28:43 CET (+0100)

Frida Kolbäck (FK)  
frida.kolback@azets.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida  
Sofia Kolbäck"  
Signerade 2026-01-20 09:34:12 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557567097507

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus nr 6, org.nr 789600-1372.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus nr 6 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 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 verksamheten.

#### Revisorns 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 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

## 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 Örnsköldsvikshus nr 6 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 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 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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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.

Örnsköldsvik den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

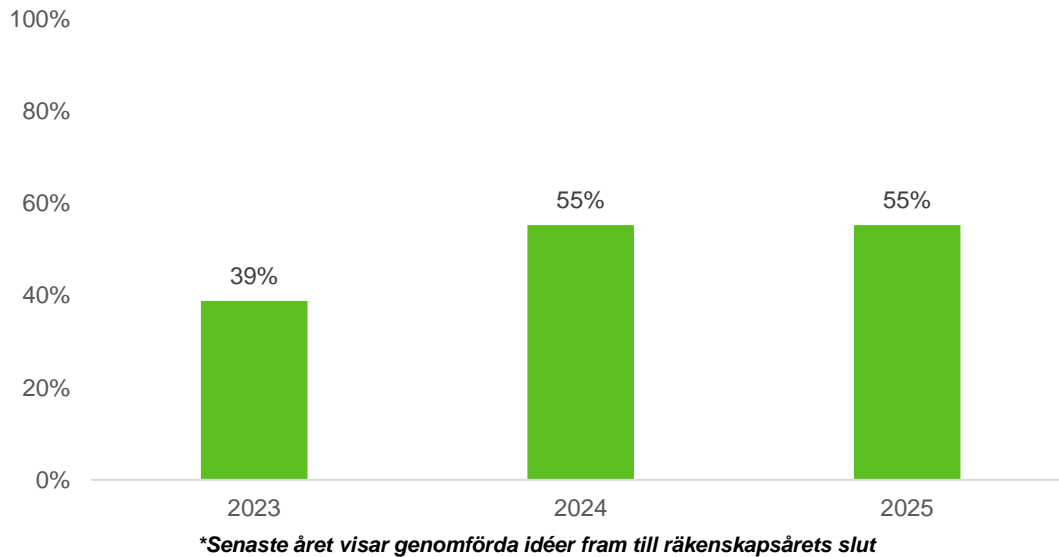
Frida Kolbäck  
Auktoriserad revisor



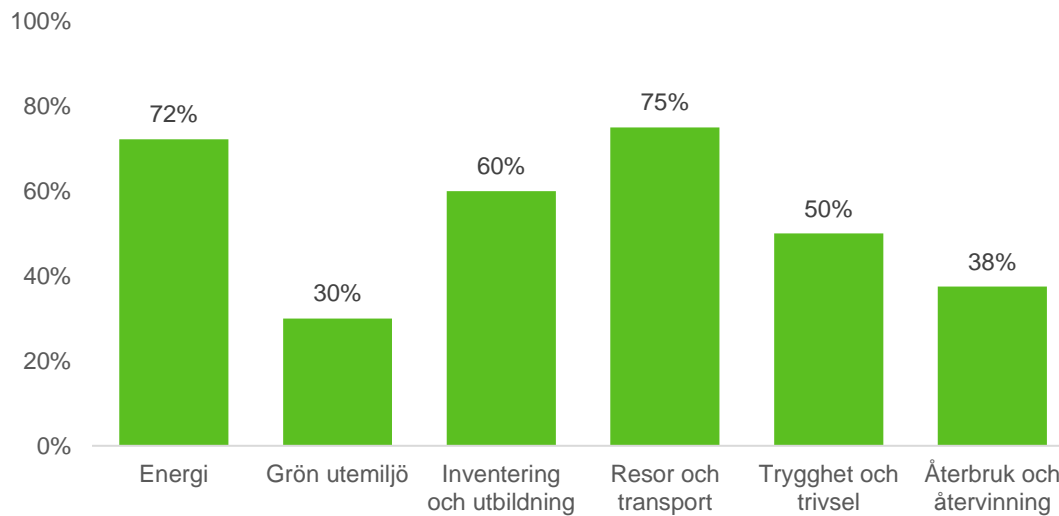
## Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Ö-Vikshus 6 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



### Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 55% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

# Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

## Energi

- Köpt tjänsten Energiförvaltning
- ✓ Jämnat ut temperaturskillnader
- ✓ Bytt till el från förnybara källor
- Sparat energi med AI-teknik
- Mätning och debitering av el (IMD)
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Minskat onödig energianvändning
- Övervakat driften
- Kontrollerat termostatventilers funktion
- Infört mätbara hållbarhetsmål
- Bytt ljuskällor inomhus
- Bytt till snålspolande kranar
- Bytt ljuskällor utomhus

## Resor och transport

- ✓ Fått fler att cykla
- Installerat laddstation för elbilar
- Skaffat lådcykel

## Inventering och utbildning

- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig
- ✓ Informerat boende om hållbarhet
- Gjort en energiplan
- Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen
- Utvecklat styrelsen

## Återbruk och återvinning

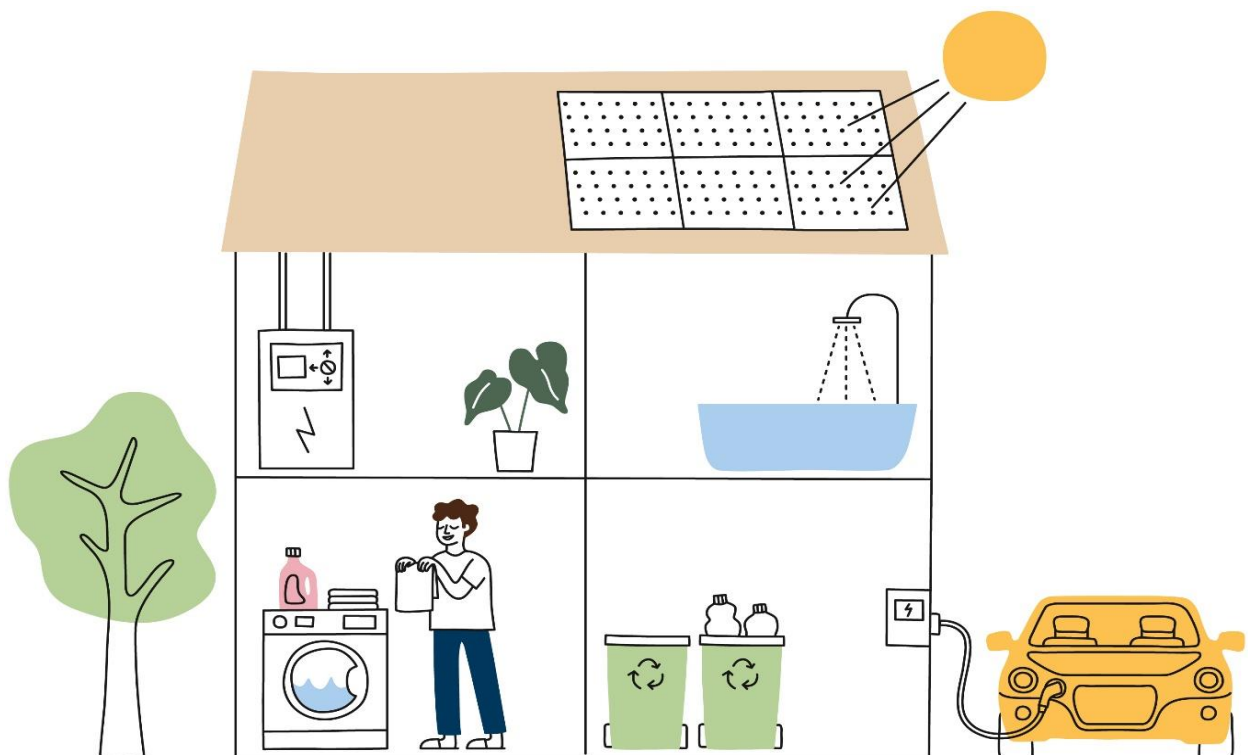
- ✓ Anordnat skräpplockardag
- Förbättrat källsorteringsrummet
- Samlat in farligt avfall

## Trygghet och trivsel

- ✓ Ökat jämställdheten och mångfalden i
- ✓ Välkomnat nya medlemmar
- Organiserat grannsamverkan

## Grön utemiljö

- Vattnat med regnvatten
- Växter som blommar hela säsongen
- Satt upp fågelholkar



## Energi

Föreningens byggnader har energiklass D-E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-01-11. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

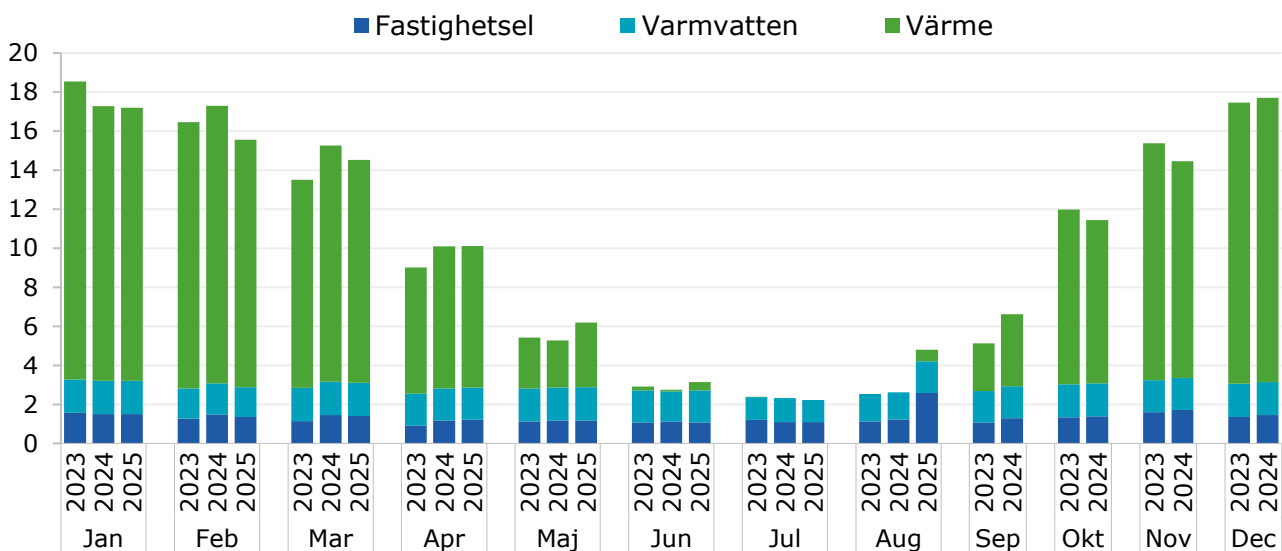
Föreningens totala area var 11 892 m<sup>2</sup> mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

### Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	123	123	124	kWh/m <sup>2</sup>
Varav fastighetsel	15	16	17	kWh/m <sup>2</sup>

### Specifik energianvändning per månad [kWh/m<sup>2</sup>]



### Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 670 l/m<sup>2</sup> varav 230 l/m<sup>2</sup> värmdes till varmvatten vilket krävde 19 kWh/m<sup>2</sup>. Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

## **We Effect**

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

## Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Vintergatan 9	2020-01-12	D
Vintergatan 13A	2020-01-12	E
Vintergatan 13B	2020-01-12	E
Vintergatan 13C	2020-01-12	E
Vintergatan 11A	2020-01-12	E
Vintergatan 11B	2020-01-12	E
Vintergatan 11C	2020-01-12	E
Vintergatan 9A	2020-01-12	E
Vintergatan 9B	2020-01-12	E
Vintergatan 9C	2020-01-12	E
Vintergatan 7A	2020-01-12	E
Vintergatan 7B	2020-01-12	E
Vintergatan 7C	2020-01-12	E
Vintergatan 5A	2020-01-12	E
Vintergatan 5B	2020-01-12	E
Vintergatan 5C	2020-01-12	E

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

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

---

# Riksbyggen Örnsköldsvikshus nr 6

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Örnsköldsvikshus nr 6 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](http://www.riksbyggen.se)

