

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Örnsköldsvikshus 5
Org nr: 789600-1364



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden 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 ska 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.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus
5 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 1956-03-14. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-08.

Föreningen har sitt säte i Örnsköldsviks kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 043 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 177 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Älgen 5 i Örnsköldsviks kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 141 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Ångermanlandsgatan 12-14 i Örnsköldsvik.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	29
2 rum och kök	38
3 rum och kök	44
4 rum och kök	27
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	62
Antal p-platser	65



Bostäder bostadsrätt	9 134 m ²
Total bostadsarea	9 134 m²

Lokaler hyresrätt	190 m ²
Garagelokaler	921 m ²
Total lokalarea	1 111 m²

Årets taxeringsvärde	91 238 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 001 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 51 tkr och planerat underhåll för 510 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 har upprättat en underhållsplan för föreningen och anser att underhållsplanen är aktuell. Avsättning till underhållsfonden har under verksamhetsåret skett med 1 100 tkr (108 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmesystem	2014
Översyn av energiförsörjningssystem	2014
Frånluftsfläktar	2013
Luftkanaler	2013
Fönsterbyte	2012
Temperaturanpassning	2010
Belysning gemensamma utrymmen	2009
Byte värmepump	2006-2007
Byte ytterdörrar	1996-2005
Fönster- och dörrbyte	2004
Nya garage	2002
Byte lägenhetsdörrar	2000
Avfuktare i tvättstuga	2016
Sopsortering	2016
Dörrautomatik	2016
4 st P-platser	2016
Hissar	2019-2020
Utemiljö + plantering mur	2019
Byte VVC-pump	2019
Fyra torktumlare till tvättstugorna	2020
Tvättmaskin	2021
Takreparation, Ångermalandsgatan 14 A -14 B	2021
Vattenmätarkonsoller	2021
Byte elmätare	2022
Byte garageportar	2022
Byte låssystem	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (ny tvättmaskin)	117 082
Installationer (spolning, nödtelefon hiss)	138 875
Huskropp utvändigt (balkongtätning)	253 748

Planerat underhåll

	År
Relining avloppssystem	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Andersson	Ordförande	2027
Inger Engdahl	Sekreterare	2026
Mikael Nylander	Ledamot	2026
Jerry Romin	Ledamot	2027
Tord Mattebo	Ledamot	2026
Joakim Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Sofi Landberg	Suppleant	2026
Birgitta Ödmark	Suppleant	2026
Marlene Ödling	Suppleant	2026
Mikael Danielsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Benny Jonsson	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 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 182 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då avgifterna för bostadsrätter höjdes med 3 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 709 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.

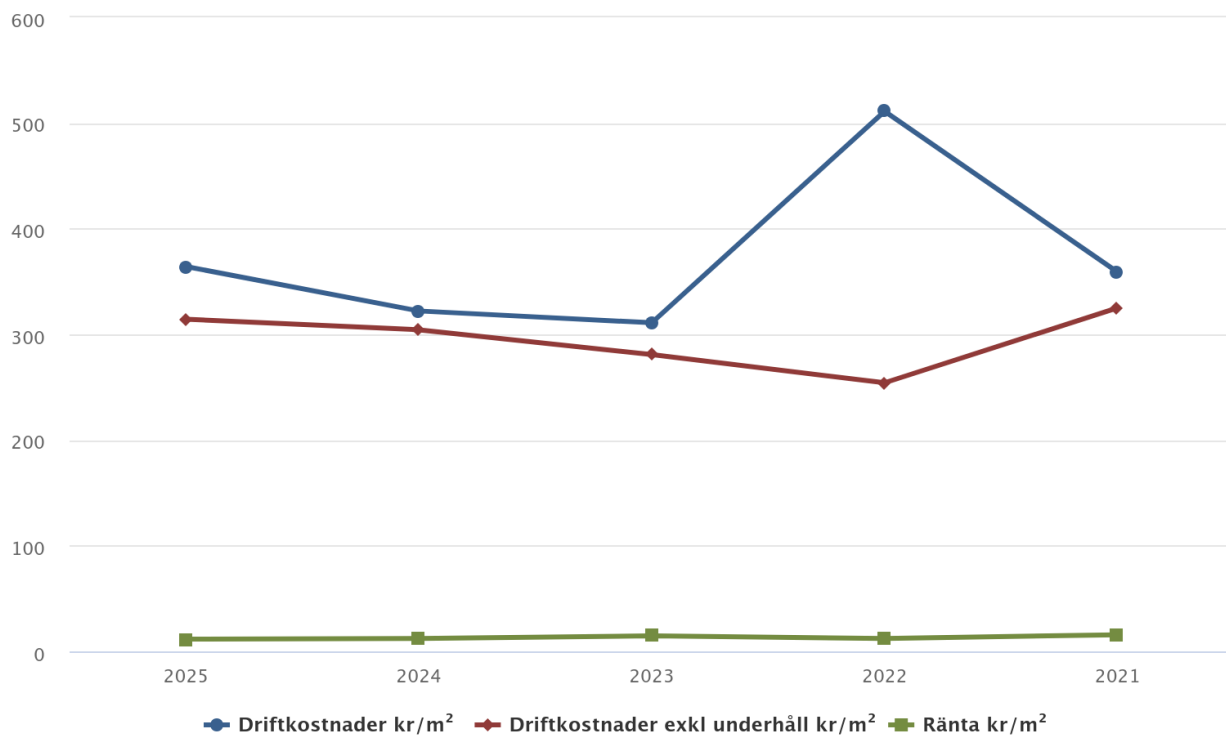
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 547	7 249	6 889	6 725	6 583
Resultat efter finansiella poster*	1 134	1 644	1 317	-788	917
Soliditet %*	74	73	64	61	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	90	90	91	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	737	716	682	672	659
Energikostnad kr/kvm*	221	213	183	173	171
Sparande kr/kvm*	262	259	239	261	202
Skuldsättning kr/kvm*	478	528	721	780	849
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	536	592	809	875	953
Räntekänslighet %*	0,7	0,8	1,2	1,3	1,4

* 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 individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Föreningen använder sig av IMD-el för föreningens lägenheter.

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	510 564	0	0	14 268 100	1 229 138	1 644 155
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 644 155	-1 644 155
Reservering underhållsfond				1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-509 705	509 705	
Årets resultat						1 134 170
Vid årets slut	510 564	0	0	14 858 395	2 282 998	1 134 170

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 873 293
Årets resultat	1 134 170
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	509 705
Summa	3 417 167

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 417 167**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 546 805	7 249 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 285	43 090
Summa rörelseintäkter		7 611 090	7 292 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 730 519	-3 300 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-495 585	-416 563
Personalkostnader	Not 6	-1 275 231	-1 239 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 042 899	-829 069
Summa rörelsekostnader		-6 544 234	-5 785 513
Rörelseresultat		1 066 856	1 506 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185 671	262 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 357	-125 533
Summa finansiella poster		67 314	137 245
Resultat efter finansiella poster		1 134 170	1 644 155
Årets resultat		1 134 170	1 644 155



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 376 778	14 338 314
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	507 159	726 647
Summa materiella anläggningstillgångar		13 883 937	15 064 961
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		216 000	216 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		216 000	216 000
Summa anläggningstillgångar		14 099 937	15 280 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 173	0
Övriga fordringar		64 452	63 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		363 251	305 279
Summa kortfristiga fordringar		432 876	368 923
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	11 012 643	8 620 316
Summa kassa och bank		11 012 643	8 620 316
Summa omsättningstillgångar		11 445 519	8 989 240
Summa tillgångar		25 545 456	24 270 201



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	510 564	510 564
Fond för yttre underhåll	14 858 395	14 268 100
Summa bundet eget kapital	15 368 959	14 778 664
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 282 998	1 229 138
Årets resultat	1 134 170	1 644 155
Summa fritt eget kapital	3 417 167	2 873 293
Summa eget kapital	18 786 126	17 651 956
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 883 910
Summa långfristiga skulder	2 754 000	3 883 910
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 521 430
Leverantörsskulder	328 229	164 255
Skatteskulder	31 688	20 946
Övriga skulder	413 722	391 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 086 781	636 560
Summa kortfristiga skulder	4 005 330	2 734 335
Summa eget kapital och skulder	25 545 456	24 270 201



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 066 856	1 506 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 042 899	829 069
	2 109 755	2 335 978
Erhållen ränta	143 243	230 926
Erlagd ränta	-121 905	-132 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 131 093	2 434 811
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-21 525	-17 620
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	651 064	-354 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 760 632	2 062 321
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	138 125	-462 721
Kassaflöde från investeringsverksamheten	138 125	-462 721
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-506 430	-1 980 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-506 430	-1 980 680
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 392 327	-381 080
Likvida medel vid årets början	8 620 316	9 001 396
Likvida medel vid årets slut	11 012 643	8 620 316



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	67
Hissar	Linjär	25
Balkonger/vatten/avlopp	Linjär	40
Garage	Linjär	40
Dörrar	Linjär	25
Fjärrvärme	Linjär	25
Tvättstuga	Linjär	40
Fönster	Linjär	55
Traktorskopa	Linjär	5
Brandsprinklers	Linjär	20
Plattsättning	Linjär	15
P-platser, motorvärmare, stolpbelysning, asfaltering	Linjär	15
Elbilsladdare	Linjär	10
Gymutrustning och gymredskap	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 479 188	6 290 540
Hyror, lokaler	138 684	134 640
Hyror, garage	339 924	330 108
Hyror, p-platser	176 100	163 020
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 505	-5 488
Elavgifter	257 358	251 120
Övriga lokalintäkter	21 750	24 400
Övriga avgifter	46 900	0
Övriga ersättningar	88 411	61 003
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-10
Summa nettoomsättning	7 546 805	7 249 333

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	64 285	43 090
Summa övriga rörelseintäkter	64 285	43 090

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-509 705	-182 568
Reparationer	-51 082	-75 086
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-271 464	-255 840
Försäkringspremier	-159 253	-142 191
Kabel- och digital-TV	-153 655	-151 244
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 876	-7 385
Serviceavtal	-61 669	-54 455
Obligatoriska besiktningar	-47 455	-6 820
Snö- och halkbekämpning	-11 340	-5 040
Förbrukningsinventarier	-47 656	-101 662
Fordons- och maskinkostnader	-23 628	-28 884
Vatten	-843 244	-781 146
Fastighetsel	-538 615	-577 122
Uppvärmning	-878 227	-827 800
Sophantering och återvinning	-119 550	-103 328
Summa driftskostnader	-3 730 519	-3 300 271



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-279 184	-264 665
IT-kostnader	-24 853	-25 917
Arvode, yrkesrevisorer	-23 500	-22 375
Övriga försäljningskostnader	0	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-11 381	-23 782
Kreditupplysningar	-1 387	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 795	-21 217
Representation	-6 489	-12 247
Kontorsmateriel	-2 854	-4 056
Telefon och porto	-15 703	-13 791
Medlems- och föreningsavgifter	-11 280	-11 280
Serviceavgifter	-9 076	-8 807
Konsultarvoden	-42 957	0
Bankkostnader	-6 587	-6 595
Övriga externa kostnader	-13 540	-800
Summa övriga externa kostnader	-495 585	-416 563

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-653 719	-647 882
Uttagsskatt	-213 184	-202 757
Styrelsearvoden	-66 592	-62 792
Sammanträdesarvoden	-34 650	-25 172
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-60 904	-59 100
Pensionskostnader	-52 437	-29 831
Övriga personalkostnader	0	-2 610
Sociala kostnader	-193 745	-209 466
Summa personalkostnader	-1 275 231	-1 239 611

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-638 441	-645 877
Avskrivning Markanläggningar	-195 822	-13 778
Avskrivningar tillkommande utgifter	-127 273	-127 273
Avskrivning Maskiner och inventarier	-51 086	-22 136
Avskrivning Installationer	-30 277	-20 005
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 042 899	-829 069

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 966 933	25 966 933
Mark	331 050	331 050
Standardförbättringar	7 000 000	7 000 000
Markanläggningar	1 126 288	1 126 288
	34 424 271	34 424 271
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 424 271	34 424 271
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 795 714	-17 149 837
Standardförbättringar	-1 568 426	-1 441 153
Markanläggningar	-721 818	-708 040
	-20 085 957	-19 299 029
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-638 441	-645 877
Årets avskrivning standardförbättringar	-127 273	-127 273
Årets avskrivning markanläggningar	-195 822	-13 778
	-961 536	-786 928
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 047 493	-20 085 957
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 376 778	14 338 313
Varav		
Byggnader	7 532 777	8 171 219
Mark	331 050	331 050
Standardförbättringar	5 304 302	5 431 574
Markanläggningar	208 649	404 470
Taxeringsvärden		
Bostäder	88 400 000	80 400 000
Lokaler	2 838 000	2 601 000
Totalt taxeringsvärde	91 238 000	83 001 000
<i>varav byggnader</i>	<i>69 536 000</i>	<i>62 408 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 702 000</i>	<i>20 593 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	655 212	481 514
Installationer på egen fastighet	923 873	634 850
	1 579 085	1 116 364
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	173 698
Installationer	-138 125	289 023
	-138 125	462 721
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 440 960	1 579 085
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-470 958	-448 822
Installationer	-381 480	-361 475
	-852 437	-810 297
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-51 086	-22 136
Installationer	-30 277	-20 005
	-81 363	-42 141
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-522 044	-470 958
Installationer	-411 757	-381 480
	-933 800	-852 437
Restvärde enligt plan vid årets slut	507 159	726 647
Varav		
Inventarier och verktyg	133 169	184 254
Installationer	373 991	542 393

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	9 758 471	8 266 384
Transaktionskonto	1 254 172	353 932
Summa kassa och bank	11 012 643	8 620 316

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	4 898 910	5 405 340
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-68 000	-252 680
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 076 910	-1 268 750
Långfristig skuld vid årets slut	2 754 000	3 883 910

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,06%	2025-09-25	1 268 750,00	-1 065 750,00	203 000,00	0,00
SWEDBANK	2,52%	2026-03-28	0,00	1 065 750,00	50 750,00	1 015 000,00
SWEDBANK	1,36%	2026-05-25	1 246 590,00	0,00	184 680,00	1 061 910,00
SWEDBANK	3,00%	2027-04-23	2 890 000,00	0,00	68 000,00	2 822 000,00
Summa			5 405 340,00	0,00	506 430,00	4 898 910,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 1 015 000 kr och 1 061 910 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 förlånga lånen under kommande år.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 105 000	21 105 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Fastigo	13 435	13 039
---------	--------	--------

Not 14 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 klart den 14 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas enligt elektronisk signatur

Digital signering, se bilaga

Lars Andersson

Digital signering, se bilaga

Tord Mattebo

Digital signering, se bilaga

Jerry Romin

Digital signering, se bilaga

Inger Engdahl

Digital signering, se bilaga

Mikael Nylander

Digital signering, se bilaga

Joakim Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats på det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575959410

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Övikshus 5
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-04-21 10:16:13 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC)
Färdigställt 2026-04-22 14:00:15 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC)
Riksbyggen
ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Lars Andersson (LA)
andersson.lars59@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ANDERSSON"
Signerade 2026-04-21 10:23:35 CEST (+0200)

Inger Engdahl (IE)
inger-engdahl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inger Ruth Harriet Engdahl"
Signerade 2026-04-21 11:31:06 CEST (+0200)

Jerry Romin (JR)
jerry.romin@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jerry Henning Anders Romin"
Signerade 2026-04-21 16:01:13 CEST (+0200)

Mikael Nylander (MN)
mikael_nylander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mikael Roger Nylander"
Signerade 2026-04-21 10:17:25 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575959410

Tord Mattebo (TM)
thord.mattebo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tord Ove Mattebo"
Signerade 2026-04-21 10:23:43 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM PERSSON"
Signerade 2026-04-21 10:17:09 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Sofia Kolbäck"
Signerade 2026-04-22 14:00:15 CEST (+0200)

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 BRF Örnköldsvikshus 5, org.nr 789600-1364.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Örnköldsvikshus 5 för år 2025.

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 december 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-05 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 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 BRF Örnköldsvikshus 5 för år 2025 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örnköldsvik den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575967171

Dokument

1. RB, RB BRF Örnköldsvikshus 5

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-21 16:17:42 CEST (+0200) av Ann

Ciciolla (AC)

Färdigställt 2026-04-22 13:59:00 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC)

Riksbyggen

ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Frida Kolbäck (FK)

frida.kolback@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Sofia Kolbäck"

Signerade 2026-04-22 13:59:00 CEST (+0200)

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>



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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Örnsköldsvikshus 5 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

