

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Örnsköldsvikshus 2
Org nr: 789600-1414



Innehållsförteckning

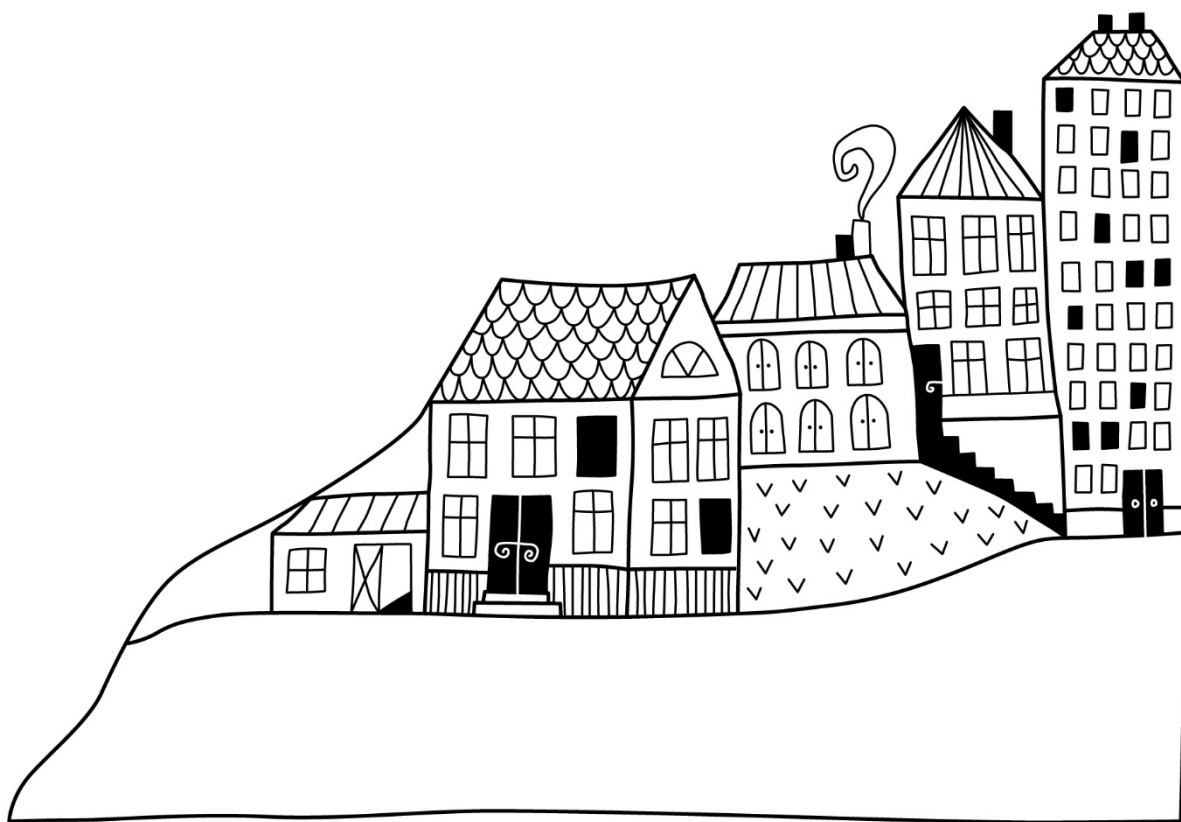
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus
2 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-04-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-29. Föreningen har sitt säte i Örnsköldsviks kommun.

Årets resultat visar en förbättring jämfört med föregående år, vilket främst beror på lägre kostnader för reparationer och underhåll. Dock finns det kostnader som ökat under året. De kostnadsposter som ökat mest är statuskontroller, vattenförbrukning samt lokalvård. Föreningens räntekostnader har minskat tack vare att ett av föreningens lån har återbetalats i sin helhet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 119% till 236%.

I resultatet ingår avskrivningar med 486 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 306 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slänten 1 i Örnsköldsviks kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 83 lägenheter uppförda. Dessutom tillkommer ett garage, 24 garageplatser på källarplan och 59 öppna bilplatser varav 2 med elbilsaddare, 40 med el och 17 utan el. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Västra Dalgatan 32-46, 891 32 Örnsköldsvik. Föreningen innehar äganderätten över marken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Vid räkenskapsårets utgång var tre av föreningens lägenheter upplåtna med hyresrätt, resterande 80 med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum ock kök	6
2 rum ock kök	37
3 rum ock kök	37
4 rum ock kök	3
Totalt	83

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	25	24 garageplatser, 1 garage
Antal p-platser	2	Med elbilsaddare
Antal p-platser	40	Med el
Antal p-platser	17	Utan el

Årets taxeringsvärde 52 197 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 594 000 kr



Total tomtarea	16 395 m ²
Area bostadsrätt	5 211 m ²
Area hyresrätt	109 m ²
Total bostadsarea	5 320 m²
Total lokalaria (garage)	416 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. 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.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året har föreningen inte erhållit utdelning men de har erhållit återbäring med 1 900 kr.

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 202 tkr och planerat underhåll för 75 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Under året har styrelsen utfört arbete i egen regi för att hålla nere kostnaderna för reparationer och underhåll.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades den 18 juni 2025 av Riksbyggen i samråd med styrelsen. Underhållsplanen visar ett planerat underhållsbehov om totalt 980 tkr under de kommande 30 åren, vilket motsvarar ett genomsnittligt årligt behov om 33 tkr (6 kr/m²). Med hänsyn till det ingående fondvärdet beräknas den rekommenderade årliga fondavsättningen till 11 tkr (2 kr/m²).

Föreningen tillämpar komponentavskrivning och beaktar ersättningskomponenter vid bedömning av framtida underhållsbehov. När både planerat underhåll och ersättningskomponenter inkluderas, samt med hänsyn till den ingående fonden, uppgår det rekommenderade årliga sparandet enligt underhållsplanen till 951 tkr (179 kr/m²). Denna nivå av sparande kan jämföras med nyckeltalet "sparande" i flerårsöversikten, vilket ger en tydligare bild av föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (<i>framdragning wifi till övernattningslägenhet</i>)	15 299
Huskropp utvändigt (<i>målning av hussocklar</i>)	32 011
Markytor (<i>Byte bärlag uppfart v. dalgatan 42 och 44</i>)	27 888

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Säkerhetsdörrar	2010	Underhåll
Postfack i entréerna	2010	Underhåll
Stambyte, från källare till kommunal ledning	2010-2011	Underhåll
Tvättstugeutrustning, torktumlare och tvättmaskin	2014-2015	Underhåll
Installationer, ombyggnad av värmesystem	2014-2015	Underhåll
Tvättstugeutrustning, tvättmaskin med timer	2015-2016	Underhåll
Motorvärmare, byte	2016-2017	Underhåll
Trappa, byte	2016-2017	Underhåll
Belysning i gemensamma utrymmen, byte	2016-2017	Underhåll
Belysning i källare	2017-2018	Underhåll
Fönsterbyte	2017-2018	Underhåll
Övernattningsrum	2020/2021	Underhåll
Putslagning källargrund	2020/2021	Underhåll
Byte lås- och passagesystem	2021/2022	Underhåll
Tak och solcellsbelysning	2021-2023	Underhåll/Investering*
Avloppstam, byte av delar	2023-2024	Underhåll
Fjärrvärme, byte termostatventiler	2023-2024	Underhåll
Balkongtak, reparation	2023-2024	Underhåll
Grusvägar, lagning	2023-2024	Underhåll
Statuskontroller, i bostäder	2023-2024	Underhåll

*Investeringen är föremål för framtida avskrivning.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Delén	Ordförande	2027
Lisa Sundvall	Sekreterare	2026
Stefan Olofsson	Ledamot	2027
Torbjörn Nylander	Ledamot	2026
Joakim Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Olsson	Suppleant	2026
Christin Vestin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frida Kolbäck	Auktoriserad revisor	2026
Olov Sandin	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vakant	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen beslutat om och registrerat nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 786 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgift för hushållsel och avgift för bredband och kabel-TV som är obligatoriska avgifter. Det kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Vid räkenskapsårets utgång var 3 bostadsrätter ej upplåtna (föregående år 3 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 984	4 890	4 560	4 147	4 046
Resultat efter finansiella poster	821	-73	796	-7 404	1 001
Soliditet %	19	15	13	9	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	92	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	872	858	804	726	709
Energikostnad kr/kvm	268	263	256	226	204
Sparande kr/kvm	240	248	218	169	268
Skuldsättning kr/kvm	2 428	2 733	2 793	2 852	878
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 681	3 017	3 083	3 149	970
Räntekänslighet %	3,1	3,5	3,8	4,3	1,4

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 obligatoriska avgifter såsom IMD-avgift för hushållsel och avgift för bredband och kabel-TV.

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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	131 969	515 891	619 654	1 387 174	−73 091
Disposition enl. årsstämmobeslut				−73 091	73 091
Reservering underhållsfond			11 000	−11 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−75 198	75 198	
Årets resultat					820 568
Vid årets slut	131 969	515 891	555 456	1 378 281	820 568

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 314 083
Årets resultat	820 568
Årets fondreservering enligt stadgarna	−11 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 198
Summa	2 198 849

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 198 849**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 984 149	4 890 159
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 291	720
Summa		4 999 440	4 890 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 704 972	-3 541 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-659 252	-633 783
Personalkostnader	Not 6	-133 023	-74 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-485 898	-483 705
Summa rörelsekostnader		-3 983 145	-4 733 258
Rörelseresultat		1 016 295	157 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	63 550	38 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-259 277	-269 208
Summa finansiella poster		-195 727	-230 712
Resultat efter finansiella poster		820 568	-73 091
Årets resultat		820 568	-73 091

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 406 354	15 892 252
Summa materiella anläggningstillgångar		15 406 354	15 892 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		15 530 854	16 016 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	10 993	10 613
Övriga fordringar	Not 13	94 824	496 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	207 297	508 639
Summa kortfristiga fordringar		313 114	1 015 329
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 361 716	2 340 810
Summa kassa och bank		2 361 716	2 340 810
Summa omsättningstillgångar		2 674 830	3 356 140
Summa tillgångar		18 205 683	19 372 891

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		647 860	647 860
Fond för yttre underhåll		555 456	619 654
Summa bundet eget kapital		1 203 316	1 267 514
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 378 281	1 387 174
Årets resultat		820 568	-73 091
Summa fritt eget kapital		2 198 849	1 314 083
Summa eget kapital		3 402 165	2 581 597
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 669 500	13 970 500
Summa långfristiga skulder		13 669 500	13 970 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	301 000	1 750 700
Leverantörsskulder	Not 17	68 171	185 664
Skatteskulder	Not 18	16 338	13 566
Övriga skulder	Not 19	124 679	199 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	623 831	671 391
Summa kortfristiga skulder		1 134 018	2 820 794
Summa eget kapital och skulder		18 205 683	19 372 891

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 016 295	157 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	485 898	483 705
	1 502 193	641 326
Erhållen ränta	49 133	65 052
Erlagd ränta	-259 812	-269 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 291 514	436 800
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	716 632	-358 998
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-236 541	-463 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 771 605	-406 517
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-67 585
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-67 585
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 750 700	-344 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 750 700	-344 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	20 905	-818 702
Likvida medel vid årets början	2 340 810	3 139 110
Likvida medel vid årets slut	2 361 716	2 340 810



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10-60 år. Komponentindelningen har genomförts med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad, Stomme	Linjär	50
Byggnad, Tak	Linjär	40
Byggnad, Fönster	Linjär	60
Byggnad, Renovering badrum	Linjär	40
Byggnad, Stambyte-Reling	Linjär	50
Byggnad, Värmesystem/Värmeväxlare	Linjär	20-40
Markanläggningar, Trapppräck, P-platser, Stolpar, Skyltar, elbilsladdare	Linjär	10-20

Markvärdet 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	4 095 052	4 014 756
Hyror, bostäder	130 584	127 201
Hyror, garage	121 790	117 480
Hyror, p-platser	171 985	158 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 600	-740
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 180	-31 163
Rabatter	0	-367
Elavgifter	302 344	358 903
Kabel-tv-avgifter	148 400	98 027
Övriga ersättningar	38 629	38 482
Övriga sidointäkter	8 144	8 831
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Summa nettoomsättning	4 984 149	4 890 159

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	15 291	720
Summa övriga rörelseintäkter	15 291	720

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



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-75 198	-782 539
Reparationer	-202 479	-385 367
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 285	-139 230
Försäkringspremier	-113 603	-106 185
Kabel- och digital-TV	-190 313	-187 258
Återbäring från Riksbyggen	1 900	600
Serviceavtal	-2 930	-5 905
Bevakningskostnader	-21 989	-17 596
Snö- och halkbekämpning	-106 515	-185 054
Statuskontroll	-58 650	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 362
Förbrukningsinventarier	-1 891	-4 506
Vatten	-497 389	-442 312
Fastighetsel	-132 229	-186 958
Uppvärmning	-911 896	-885 050
Sophantering och återvinning	-120 542	-121 769
Förvaltningsarvode drift	-132 962	-90 989
Summa driftskostnader	-2 704 972	-3 541 480

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-564 302	-541 760
IT-kostnader	-8 360	-2 909
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-24 375
Övriga förvaltningskostnader	-22 025	-18 385
Kreditupplysningar	-673	-5 049
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 463	-14 994
Representation	-2 541	0
Kontorsmateriel	-6 974	-7 955
Telefon och porto	0	-180
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-33	-494
Medlems- och föreningsavgifter	-6 640	-6 917
Konsultarvoden	0	-2 044
Bankkostnader	-5 043	-5 571
Övriga externa kostnader	-949	-3 150
Summa övriga externa kostnader	-659 252	-633 783



Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	0	1 386
Styrelsearvoden	-41 000	-37 000
Sammanträdesarvoden	-19 305	-16 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 900	-11 550
Övriga personalkostnader	-4 645	0
Sociala kostnader	-15 173	-10 626
Summa personalkostnader	-133 023	-74 290

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-448 093	-448 154
Avskrivning Markanläggningar	-37 804	-35 552
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-485 898	-483 705

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, <i>SBAB sparkonto</i>	46 740	19 338
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB placeringskonto</i>	15 410	16 373
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	89	667
Övriga ränteintäkter	1 311	2 118
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63 550	38 496

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-259 043	-267 324
Övriga räntekostnader	-54	-1 147
Övriga finansiella kostnader	-180	-737
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-259 277	-269 208

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	23 881 437	23 881 437
Mark	186 800	186 800
Markanläggning	608 934	541 349
	24 677 171	24 609 586
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Markanläggning	0	67 585
	0	67 585
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 677 171	24 677 171
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	– 8 643 655	–8 195 501
Markanläggningar	–141 264	–105 712
	–8 784 919	–8 301 213
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	–448 093	–448 153
Årets avskrivning markanläggningar	–37 804	–35 552
	–485 898	–483 705
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	–9 720 817	–8 784 919
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 406 354	15 892 252
Varav		
Byggnader	14 789 688	15 472 355
Mark	186 800	186 800
Markanläggningar	429 866	467 670
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	394 000	394 000
Totalt taxeringsvärde	47 594 000	47 594 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 394 000</i>	<i>36 394 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 200 000</i>	<i>11 200 000</i>



Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	124 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	124 500

249 st andelar i Riksbyggen ekonomisk förening via garantikapitalbevis hos Intresseföreningen.

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 993	10 613
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 993	10 613

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Fordringar hos anställda	0	-703
Skattekonto	94 824	93 513
Övriga kortfristiga fordringar	0	403 268
Summa övriga fordringar	94 824	496 078

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna hyresintäkter	68 837	71 752
Upplupna ränteintäkter	14 417	0
Förutbetalda försäkringspremier	48 597	45 568
Förutbetalda driftkostnader	4 395	5 760
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 621	183 333
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 958	15 556
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	719	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 754	186 551
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 297	508 639

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel, SBAB	1 139 094	1 816 061
Transaktionskonto, Swedbank	1 222 622	524 749
Summa kassa och bank	2 361 716	2 340 810



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	13 970 500	15 721 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-301 000	-301 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 449 700
Långfristig skuld vid årets slut	13 669 500	13 970 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-11-25	1 449 700,00	-1 438 800,00	10 900,00	0,00
SWEDBANK	2,73%	2025-02-28	0,00	1 438 800,00	1 438 800,00	0,00
SWEDBANK	1,32%	2026-11-25	3 969 000,00	0,00	84 000,00	3 885 000,00
SWEDBANK	1,45%	2028-11-24	3 969 000,00	0,00	84 000,00	3 885 000,00
SWEDBANK	1,53%	2031-12-22	3 277 500,00	0,00	69 000,00	3 208 500,00
SWEDBANK	2,73%	2032-03-25	3 056 000,00	0,00	64 000,00	2 992 000,00
Summa			15 721 200,00	0,00	1 750 700,00	13 970 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 301 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 469 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. 6 200 500 kr av den långfristiga skulden förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	50 514	-201 409
Ej reskontraförda leverantörsskulder	17 657	387 073
Summa leverantörsskulder	68 171	185 664

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	16 338	13 566
Summa skatteskulder	16 338	13 566

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	188 491	197 633
Skuld för moms	-64 332	-4 338
Clearing	520	6 179
Summa övriga skulder	124 679	199 474



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	16 975	17 510
Upplupna driftskostnader	1 179	5 828
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 585	95 693
Upplupna elkostnader	15 789	11 056
Upplupna vattenavgifter	85 653	77 281
Upplupna värmekostnader	37 901	31 247
Upplupna kostnader för renhållning	20 337	19 669
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 423	5 331
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	398 989	382 777
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	623 831	671 391

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	16 550 000	16 550 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 24 november 2025.

Årsredovisningen undertecknas 2025 – de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Digital signering, se bilaga

Hans Delén
Ordförande

Digital signering, se bilaga

Lisa Sundvall
Sekreterare

Digital signering, se bilaga

Stefan Olofsson
Ledamot

Digital signering, se bilaga

Torbjörn Nylander
Ledamot

Digital signering, se bilaga

Joakim Persson
Riksbyggen Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 – de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Azets Rådgivning & Revision AB

Digital signering, se bilaga

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor
Azets Revision och Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Olov Sandén
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter.

Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus
2 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564332238

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 RB Brf Övikshus 2 Huvuddokument 26 sidor Startades 2025-12-08 09:21:34 CET (+0100) av Ylva Hellman (YH) Färdigställt 2025-12-15 17:48:49 CET (+0100)	Revisionsberättelse RB BRF Örnköldsvikshus 2 - 2025-08-31.pdf Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)
--	--

Initierare

Ylva Hellman (YH) Riksbyggen ylva.hellman@riksbyggen.se
--

Signerare

Hans Delén (HD) hans.delen@telia.com +46705392734  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS DELÉN" Signerade 2025-12-08 09:57:27 CET (+0100)	Lisa Sundvall (LS) lisa_sundvall@hotmail.com +46730709051  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisa Anna Helena Sundvall" Signerade 2025-12-12 18:52:10 CET (+0100)
Stefan Olofsson (SO) steffe.o@hotmail.com +46705892357  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Stefan Olofsson" Signerade 2025-12-08 10:30:11 CET (+0100)	Torbjörn Nylander (TN) tnylander22@gmail.com +46725561304  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBJÖRN NYLANDER" Signerade 2025-12-08 09:29:55 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564332238

Joakim Persson (JP)
Riksbyggen ek. förening
joakim.persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM PERSSON"
Signerade 2025-12-12 16:43:00 CET (+0100)

Olov Sandin (OS)
olovsandin@gmail.com
+46702806320



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLOV SANDIN"
Signerade 2025-12-13 11:53:02 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida
Sofia Kolbäck"
Signerade 2025-12-15 17:48:49 CET (+0100)

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 2, org.nr 789600-1414.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus 2 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus 2 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 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:

- 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

Olov Sandén
Förtroendevald revisor