

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Örnköldsvikshus nr 6
Org nr: 789600-1372



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet 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.

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ö-Vikshus nr 6
får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-09-04. Nuvarande stadgar registrerades 2015-08-24.

Föreningen har sitt säte i Örnsköldsvik kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 200% till 172%.

I resultatet ingår avskrivningar med 671 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 283 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	60
2 rum och kök	30
3 rum och kök	45
4 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Ko
Antal p-platser	131	

Total bostadsarea

8 887 m²

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. 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 311 tkr och planerat underhåll för 238 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som reviderades i maj 2023.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torktumlare, 2 st	53 350
Koaxialkablar	96 316
Byte elmätare till effektabonnemang	87 944

Planerat underhåll

Fortsätta byta ut tvättmaskiner och torktumlare, vid behov

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Ögren	Ordförande	2024
Göran Löfroth	Vice ordförande	2025
Tove Granberg	Ledamot	2025
Sara Barbich	Ledamot	2024
Veronica Söderberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Karin Jonsson	Suppleant	2024
Jan Åke Nilsson	Suppleant	2024
Jaana Kujala	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Sjöberg	Sammanställande	2024
Gunilla Bergström		2024

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 181 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 178 personer.

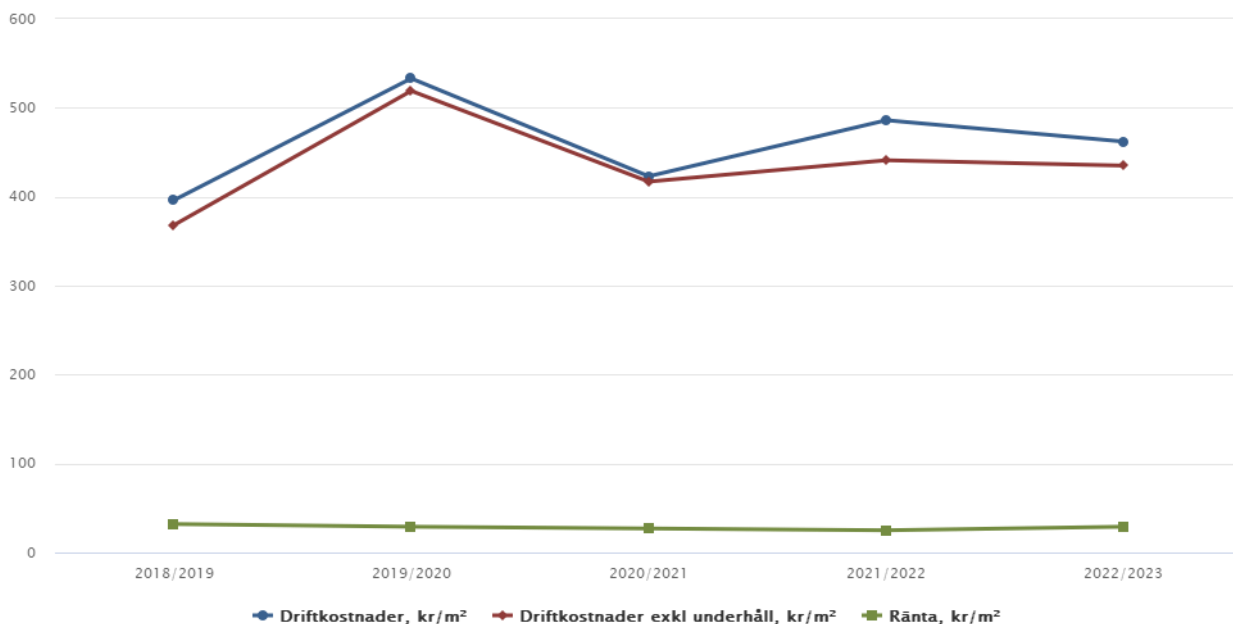
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med ,5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 691	6 325	6 179	6 089	5 943
Resultat efter finansiella poster	612	279	660	309	677
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	90	90	79	79	68
Balansomslutning	17 689	18 149	18 268	17 987	16 051
Soliditet %	33	29	27	24	25
Likviditet %	172	200	184	138	104
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	676	645	632	622	606
Driftkostnader, kr/m ²	462	486	423	533	396
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	435	441	417	519	368
Ränta, kr/m ²	29	25	27	29	32
Underhållsfond, kr/m ²	586	522	478	404	283
Lån, kr/m ²	1 134	1 297	1 344	1 395	1 220

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

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	582 714	0	0	4 642 514	-254 687	278 578
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					278 578	-278 578
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-237 610	237 610	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						611 820
Vid årets slut	582 714	0	0	5 204 904	-538 499	611 820

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	23 891
Årets resultat	611 820
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	237 610
Summa	73 320

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 73 320

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 690 882	6 325 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	411 858	372 185
Summa rörelseintäkter		7 102 740	6 697 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 105 364	-4 323 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 366 098	-1 184 198
Personalkostnader	Not 6	-134 011	-87 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-670 683	-633 183
Summa rörelsekostnader		-6 276 157	-6 228 364
Rörelseresultat		826 582	469 583
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 500	21 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 267	7 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 530	-219 685
Summa finansiella poster		-214 763	-191 005
Resultat efter finansiella poster		611 820	278 578
Årets resultat		611 820	278 578

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 509 793	13 091 598
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 237 748	1 284 164
Summa materiella anläggningstillgångar		13 747 541	14 375 762
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	225 000	225 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 000	225 000
Summa anläggningstillgångar		13 972 541	14 600 762
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 213
Övriga fordringar		10 546	10 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		493 378	159 859
Summa kortfristiga fordringar		503 924	175 446
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 212 641	3 372 572
Summa kassa och bank		3 212 641	3 372 572
Summa omsättningstillgångar		3 716 564	3 548 017
Summa tillgångar		17 689 106	18 148 779

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	582 714	582 714	
Fond för yttre underhåll	5 204 904	4 642 514	
Summa bundet eget kapital	5 787 618	5 225 228	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-538 500	-254 687	
Årets resultat	611 820	278 578	
Summa fritt eget kapital	73 320	23 891	
Summa eget kapital	5 860 938	5 249 118	
SKULDER			
Avsättningar			
Övriga avsättningar	52 144	52 144	
Summa avsättningar	52 144	52 144	
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 453 540	7 836 820
Summa långfristiga skulder		7 453 540	7 836 820
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 620 780	3 690 780
Leverantörsskulder		361 024	197
Skatteskulder		24 356	13 856
Övriga skulder		221 018	217 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 095 305	1 087 990
Summa kortfristiga skulder		4 322 483	5 010 697
Summa eget kapital och skulder		17 689 106	18 148 779

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Tillkommande utgifter och markanläggning	Linjär	10-50
Passagesystem	Linjär	30
Laddstolpar (nytt 2022/2023)	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 003 412	5 729 328
Hyror, bostäder	1 100	1 200
Hyror, lokaler	56 073	52 899
Hyror, p-platser	370 080	324 294
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 112	-9 766
Elavgifter	275 329	227 806
Summa nettoomsättning	6 690 882	6 325 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	246 000	198 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	58 240	51 776
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	31
Övriga rörelseintäkter	107 629	122 378
Summa övriga rörelseintäkter	411 858	372 185

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-237 610	-404 774
Reparationer	-311 498	-318 021
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-241 760	-231 260
Försäkringspremier	-121 183	-111 972
Kabel- och digital-TV	-344 576	-341 874
Återbäring från Riksbyggen	12 500	13 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 321	-75 335
Serviceavtal	-14 864	0
Obligatoriska besiktningar	-10 750	-66 931
Bevakningskostnader	-11 374	-13 760
Snö- och halkbekämpning	-390 530	-198 812
Drift och förbrukning, övrigt	-31 250	0
Förbrukningsinventarier	-33 395	-31 223
Vatten	-712 453	-720 781
Fastighetsel	-390 962	-412 409
Uppvärmning	-1 076 423	-1 112 681
Sophantering och återvinning	-163 871	-208 882
Förvaltningsarvode drift	-17 044	-88 304
Summa driftskostnader	-4 105 364	-4 323 219

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode	-1 071 271	-998 387
IT-kostnader	-23 032	-22 945
Arvode, yrkesrevisorer	-26 125	-21 500
Övriga förvaltningskostnader	-23 746	-23 198
Kreditupplysningar	-17 030	-13 929
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 061	-45 423
Kontorsmateriel	0	-5 862
Telefon och porto	-560	-456
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-743	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 590	-15 960
Konsultarvoden	-133 029	0
Bankkostnader	-3 977	-2 970
Övriga externa kostnader	-26 935	-33 568
Summa övriga externa kostnader	-1 366 098	-1 184 198

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-6 160	-8 960
Styrelsearvoden	-76 000	-51 000
Sammanträdesarvoden	-26 625	-11 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 250	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-593	0
Pensionskostnader	-263	-382
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-19 821	-13 821
Summa personalkostnader	-134 011	-87 763

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-145 483	-107 983
Avskrivning Markanläggningar	-23 275	-23 275
Avskrivningar tillkommande utgifter	-455 509	-455 509
Avskrivning Installationer	-46 416	-46 416
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-670 683	-633 183

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 500	21 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 500	21 600

Ränta på andelar i Riksbyggens Intresseförening.

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	7 386 382	7 198 882
Mark	262 000	262 000
Tillkommande utgifter	20 805 149	20 805 149
Markanläggning	892 008	892 008
	29 345 539	29 158 039
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	187 500
Markanläggningar (Utemiljö)	42 463	0
	42 463	187 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 388 002	29 345 539
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 009 675	-4 901 692
Tillkommande utgifter	-10 769 274	-10 313 765
Markanläggningar	-474 990	-451 715
	-16 253 939	-15 667 172
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-145 483	-107 983
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-455 509	-455 509
Årets avskrivning markanläggningar	-23 275	-23 275
	-624 267	-586 767
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 878 206	-16 253 939
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 509 796	13 091 600
Varav		
Byggnader	2 231 224	2 376 707
Mark	262 000	262 000
Tillkommande utgifter	9 580 366	10 035 875
Markanläggningar	436 206	417 018
Taxeringsvärden		
Bostäder	80 800 000	80 800 000
Lokaler	341 000	341 000
Totalt taxeringsvärde	81 141 000	81 141 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 300 000</i>	<i>62 300 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 841 000</i>	<i>18 841 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Installationer	1 392 467	1 392 467
	1 392 467	1 392 467
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-108 304	-61 888
	-108 304	-61 888
Årets avskrivningar		
Installationer	-46 416	-46 416
	-46 416	-46 416
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-154 719	-108 304
	-154 719	-108 304
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 237 748	1 284 163
Varav		
Installationer	1 237 748	1 284 163

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	225 000	225 000
	225 000	225 000
Summa andra långfristiga fordringar		
<i>450 kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening.</i>		

Not 12 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 314 265	1 294 500
Transaktionskonto	1 898 376	2 078 071
	3 212 641	3 372 572
Summa kassa och bank		

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	10 074 320	11 527 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 620 780	-3 690 780
Långfristig skuld vid årets slut	7 453 540	7 836 820

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,90%	2023-11-28	3 307 500,00	0,00	1 070 000,00	2 237 500,00
SWEDBANK	2,53%	2024-10-25	2 255 000,00	0,00	180 400,00	2 074 600,00
SWEDBANK	1,23%	2026-11-25	3 307 500,00	0,00	70 000,00	3 237 500,00
SWEDBANK	2,60%	2027-03-25	2 657 600,00	0,00	132 880,00	2 524 720,00
Summa			11 527 600,00	0,00	1 453 280,00	10 074 320,00

*Senast kända räntesatser

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	22 491 000	22 491 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Ögren

Göran Löfroth

Sara Barbich

Tove Granberg

Veronica Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557504595237

Dokument

209036_Årsredovisning_2022

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2023-11-13 10:11:54 CET (+0100) av Margareta Landfors (ML)

Färdigställt 2023-11-23 17:38:04 CET (+0100)

Initierare

Margareta Landfors (ML)

Riksbyggen

margareta.landfors@riksbyggen.se

Signerare

Göran Ögren (GÖ)

goran.ogren@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN ÖGREN"

Signerade 2023-11-13 11:33:06 CET (+0100)

Göran Löfroth (GL)

lofrothgoran@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Löfroth"

Signerade 2023-11-21 16:35:24 CET (+0100)

Sara Barbich (SB)

sara_b89@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA BARBICH"

Signerade 2023-11-13 15:37:31 CET (+0100)

Tove Granberg (TG)

tove.granberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOVE GRANBERG"

Signerade 2023-11-15 12:31:49 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504595237

Veronica Söderberg (VS)

Veronica.Soderberg@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VERONICA SÖDERBERG"*

Signerade 2023-11-13 10:24:49 CET (+0100)

Frida Kolbäck (FK)

Frida.Kolback@kpmg.se



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

Signerade 2023-11-23 17:38:04 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 RBF Övikshus nr 6, org. nr 789600-1372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Övikshus nr 6 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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:

- 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 RBF Övikshus nr 6 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 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 23 november 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

Frida Kolbäck

416CD1B156774EB...

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9C6F0FEFDDB040B0A0031D65B7C1FA1F	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse RBF Övikshus nr 6 2023.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Frida Kolbäck
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	frida.kolback@kpmg.se
	IP Address: 85.11.198.216

Record Tracking

Status: Original	Holder: Frida Kolbäck	Location: DocuSign
11/23/2023 5:34:24 PM	frida.kolback@kpmg.se	

Signer Events

Frida Kolbäck
frida.kolback@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

416CD1B156774EB...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.11.198.216

Timestamp

Sent: 11/23/2023 5:34:42 PM
Viewed: 11/23/2023 5:37:08 PM
Signed: 11/23/2023 5:37:13 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5f2f517c-cea8-5c27-b317-a93a9cfb45ec
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 11/23/2023 5:36:48 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11/23/2023 5:34:42 PM
Certified Delivered	Security Checked	11/23/2023 5:37:08 PM
Signing Complete	Security Checked	11/23/2023 5:37:13 PM
Completed	Security Checked	11/23/2023 5:37:13 PM

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF Örnköldsvikshus nr 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Örnköldsvikshus nr 6 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se