# Årsredovisning

Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Örkelljungahus 6
Org nr: 716406-1868

## 2023-09-01 – 2024-08-31

Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

# Dagordning[1] ordinarie föreningsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

[1] Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

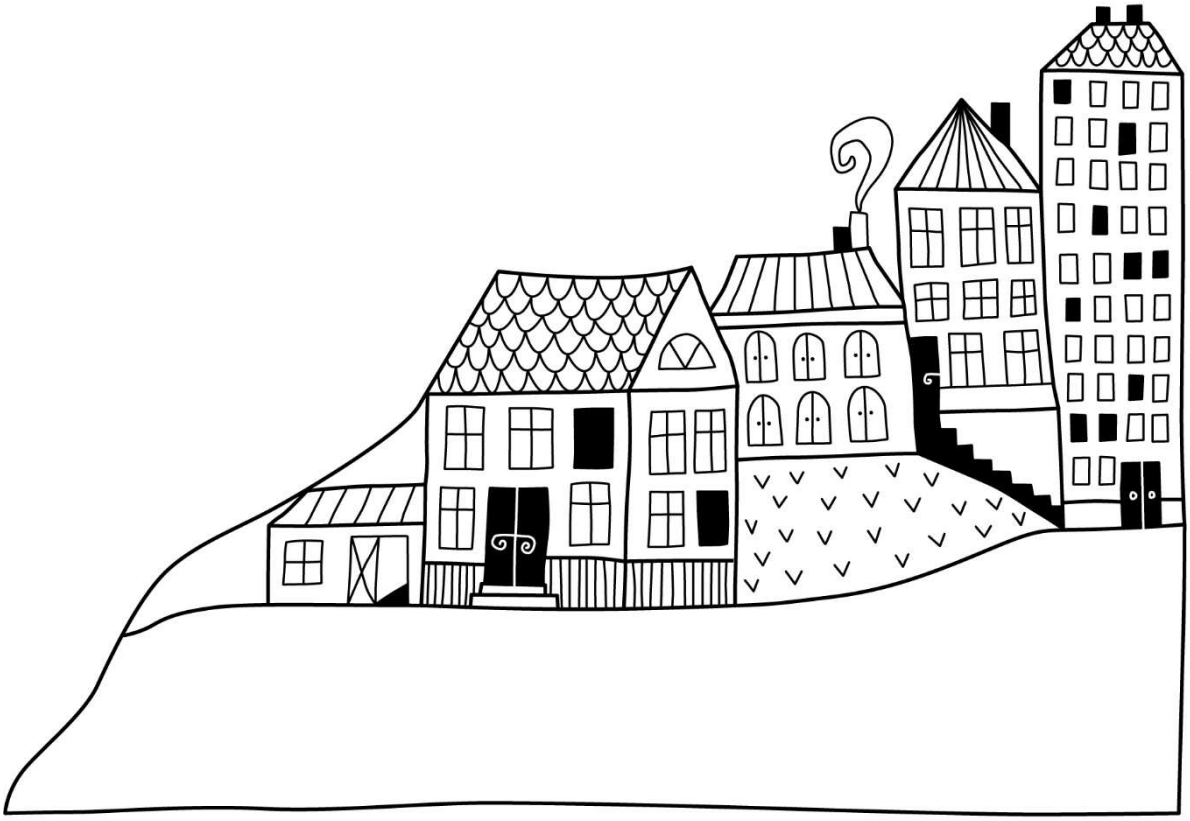
10202 2.0 4.0 2023-04-05

Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 2
Resultaträkning ..... 9
Balansräkning ..... 10
Balansräkning ..... 11
Kassaflödesanalys ..... 12
Noter ..... 13

**Bilagor**
Att bo i BRF
Ordlista




Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örkelljungahus 6 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret*

2023-09-01 *till* 2024-08-31

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 har sitt säte i Örkelljunga Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 538 606 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-27.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade avskrivningskostnader samt utrangeringar i samband med övergång till att redovisa K3 regelverket.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade kostnader för snö och halkbekämpning samt vattenkostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån samt nylån.
Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 57% till 22%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 865% till 1001%.

I resultatet ingår avskrivningar med 225 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 136 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Hagtornet 2 Örkelljunga Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 22 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Ekholmsvägen 12, 14 och 16 i Örkelljunga.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

**Lägenhetsfördelning**

| Standard | Antal |
|---|---|
| 2 rum och kök | **14** |
| 3 rum och kök | **8** |
| Total | **22** |

**Dessutom tillkommer**

| Användning | Antal |
|---|---|
| Antal lokaler | **4** |
| Antal garage | **11** |
| Antal p-platser | **19** |

| | |
|---|---|
| **Total tomtarea** | **4 382 m²** |
| **Total bostadsarea** | **1 522 m²** |
| **Total lokalarea** | **157 m²** |

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 13 059 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 13 059 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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.


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

**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 83 tkr och planerat underhåll för 53 tkr. Eventuella underhållskostnader 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.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i 2024 och visar på ett underhållsbehov på 176 tkr per år för de närmaste 50 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 680 tkr (447 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 157 kr/m². Underhållsplan från Riksbyggen är antagen.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utförda underhåll (i kr)**

| Beskrivning | År |
|---|---|
| Tappvattenbyte | 2024 |
| Byte postlådor | 2021 |
| Terrasser | 2020 |
| Målning | 2019 |

**Årets utförda underhåll (i kr)**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Gemensamma utrymmen (miljörum) | 12 102 |
| Installationer (vattenledningar) | 18 479 |
| Huskropp utvändigt (hängrännor) | 17 488 |
| Övrigt | 5 323 |


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Sofie Karlsson | Ordförande | 2026 |
| Ursula Larsson | Vice ordförande | 2025 |
| Christian Orsmark | Ledamot | 2025 |
| Özkan Altay | Ledamot Riksbyggen | 2025 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Alexander Persson | Suppleant | 2026 |
| Hamed Alomerovic | Suppleant | 2025 |
| Magnus Bengtsson | Suppleant | 2026 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Faktor AB | Valt revisionsbolag | 2025 |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till att redovisa enligt K3-regelverket. Föreningen har även genomfört ett tappvatten byte, vilket har kostat 3,04 miljoner kronor. Dessutom har en ny vattenavläsning utförts, vilket resulterade i en utbetalning från NSVA på 116 tkr. Detta förklarar de låga vattenkostnaderna under not 4. Föreningen har även tagit ett nytt lån på 1.9 miljoner kronor för att finansiera tappvattenbytet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja avgiften med 5% från och med 1 september 2024.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 034 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

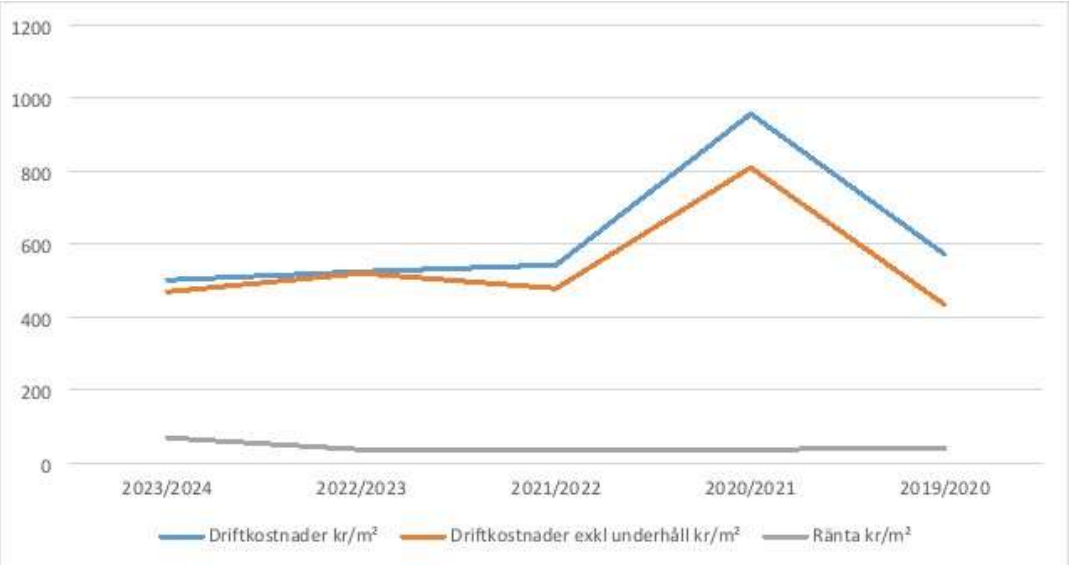

Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 1 612 | 1 505 | 1 466 | 1 466 | 1 461 |
| Rörelsens intäkter | 1 617 | 1 544 | 1 505 | 1 725 | 1 466 |
| Resultat efter finansiella poster* | −89 | 412 | 318 | −111 | 117 |
| Årets resultat | -89 | 412 | 318 | −111 | 117 |
| Resultat exkl avskrivningar | 136 | 504 | 410 | −39 | 175 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -40 | −96 | −54 | −503 | −280 |
| Balansomslutning | 9 791 | 7 724 | 7 406 | 7 353 | 7 400 |
| Årets kassaflöde | −1 033 | 397 | 166 | −321 | 72 |
| Soliditet %* | 34 | 44 | 40 | 36 | 37 |
| Likviditet % | 22 | 57 | 744 | 435 | 89 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 97 | 96 | 96 | 84 | 98 |
| Avgifts- hyresbortfall % | 0,6 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 034 | 975 | 950 | 950 | 947 |
| Driftkostnader kr/kvm | 499 | 525 | 541 | 957 | 570 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 466 | 516 | 475 | 808 | 430 |
| Energikostnad kr/kvm* | 189 | 234 | 203 | 224 | 210 |
| Underhållsfond kr/kvm | 2 653 | 2 653 | 2 272 | 2 037 | 1 886 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 157 | 389 | 301 | 301 | 295 |
| Sparande kr/kvm* | 381 | 335 | 332 | 124 | 254 |
| Ränta kr/kvm | 70 | 37 | 38 | 38 | 38 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 3 876 | 2 708 | 2 773 | 2 838 | 2 894 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 3 930 | 2 745 | 2 811 | 2 877 | 2 934 |
| Räntekänslighet %* | 3,8 | 2,8 | 3,0 | 3,0 | 3,1 |

* obligatoriska nyckeltal





Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

## Förklaring till nyckeltal

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

**Resultat efter finansiella poster:**
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

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

**Åtgärder:**
Föreningen visar ett negativt resultat för 2023-2024. Åtgärderna som tagit för att hanterar detta är att höja avgiften med 5% vilket blir andra höjningen under 2024. Styrelsen har även beslutat att göra egna åtgärder i föreningen för att minska kostnaderna. En betydande faktor för det negativa resultatet är utrangeringen på 312 tkr.


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

# Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|
| | **Medlems-insatser** | **Underhållsfond** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** |
| Belopp vid årets början | 173 988 | 4 093 313 | −1 318 000 | 411 722 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 411 722 | −411 722 |
| Reservering underhållsfond | | 176 000 | −176 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | −53 392 | 53 392 | |
| Årets resultat | | | | −88 683 |
| **Vid årets slut** | **173 988** | **4 215 921** | **−1 028 886** | **−88 683** |

# Resultatdisposition

**Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | −906 277 |
| Årets resultat | −88 683 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | −176 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 53 392 |
| **Summa** | **−1 117 568** |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **- 1 117 568** |

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



Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 611 508 | 1 504 911 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 5 967 | 39 113 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 617 475** | **1 544 024** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | −786 520 | −809 362 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | −228 189 | −183 244 |
| Personalkostnader | Not 6 | −45 828 | 0 |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | −224 832 | −92 170 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 8 | −311 783 | 0 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−1 597 153** | **−1 084 776** |
| **Rörelseresultat** | | **20 322** | **459 248** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 9 | 0 | 20 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 10 | 74 | 13 490 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 11 | −109 079 | −61 036 |
| **Summa finansiella poster** | | **−109 005** | **−47 526** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **−88 683** | **411 722** |
| **Årets resultat** | | **−88 683** | **411 722** |


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 12 | 8 359 109 | 5 244 233 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 13 | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **8 359 109** | **5 244 233** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 14 | 1 000 | 1 000 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **8 360 109** | **5 245 233** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 15 | 3 323 | 3 323 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 3 107 | 16 367 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 43 256 | 44 359 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **49 686** | **64 049** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 1 381 664 | 2 415 141 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 431 350** | **2 479 191** |
| **Summa tillgångar** | | **9 791 459** | **7 724 424** |


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 173 988 | 173 988 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 215 921 | 4 093 313 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **4 389 909** | **4 267 301** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | −1 028 886 | −1 318 000 |
| Årets resultat | | −88 683 | 411 722 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **−1 117 568** | **−906 277** |
| **Summa eget kapital** | | **3 272 341** | **3 361 024** |
| **SKULDER** | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 5 981 434 | 4 178 434 |
| Leverantörsskulder | Not 20 | 287 831 | 5 729 |
| Skatteskulder | Not 21 | 4 982 | 4 179 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 244 871 | 175 058 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **6 519 118** | **4 363 400** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **9 791 459** | **7 724 424** |


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023/2024 | 2022/2023 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | 37 006 | 459 248 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 224 832 | 92 170 |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 311 783 | |
| | **573 621** | **551 418** |
| Erhållen ränta | 2 106 | 13 374 |
| Erlagd ränta | −74 780 | −61 265 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **500 948** | **503 527** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | 12 331 | −14 271 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 301 735 | 7 384 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **815 014** | **496 640** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Investeringar i byggnader och mark | −3 651 491 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **−3 651 491** | **0** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Amortering av lån | | −100 000 |
| Upptagna lån | 1 803 000 | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **1 803 000** | **−100 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | |
| Årets kassaflöde | −1 033 477 | 396 640 |
| Likvida medel vid årets början | 2 415 141 | 2 018 501 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 381 664 | 2 415 141 |
| Kassa och Bank BR | 1 381 664 | 2 415 141 |


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

# 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. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Genomsnittlig avskrivning på föreningens byggnad är 2,69% för jämförelse med K2.

### 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

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Anslutningsavgifter | Linjär | 10 |
| Byggnad balkonger | Linjär | 27 |
| Byggnad dörrar | Linjär | 10 |
| Byggnad elinstallationer | Linjär | 16 |
| Byggnad entrépartier | Linjär | 28-40 |
| Byggnad fasad | Linjär | 17 |
| Byggnad fönster | Linjär | 14 |
| Byggnad inre ytskikt | Linjär | 10 |
| Byggnad stomme | Linjär | 120 |
| Byggnad tak | Linjär | 15-20 |
| Byggnad tvättutrustning | Linjär | 15-17 |
| Byggnad vatten och avlopp | Linjär | 18-40 |
| Byggnad ventilation | Linjär | 11 |
| Byggnad värmesystem | Linjär | 19 |
| Installationer | Linjär | 5-10 |
| Inventarier & Verktyg | Linjär | 5 |
| Markanläggningar | Linjär | 10 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 1 573 848 | 1 484 391 |
| Hyror, lokaler | 8 160 | 8 160 |
| Hyror, garage | 38 700 | 19 800 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | −7 460 | −7 440 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | −1 740 | 0 |
| **Summa nettoomsättning** | **1 611 508** | **1 504 911** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|---|---|
| Övriga ersättningar | 5 970 | 4 684 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | −3 | 2 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 34 427 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **5 967** | **39 113** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | −53 392 | −12 570 |
| Reparationer | −82 576 | −53 223 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | −37 740 | −36 838 |
| Försäkringspremier | −26 248 | −22 332 |
| Kabel- och digital-TV | −2 748 | −2 896 |
| Återbäring från Riksbyggen | 400 | 3 900 |
| Snö- och halkbekämpning | −10 194 | −56 528 |
| Förbrukningsinventarier | −13 533 | −1 272 |
| Vatten | −15 426 | −129 678 |
| Fastighetsel | −44 611 | −50 791 |
| Uppvärmning | −243 877 | −180 759 |
| Sophantering och återvinning | −63 671 | −69 458 |
| Förvaltningsarvode drift | −192 904 | −196 915 |
| **Summa driftskostnader** | **−786 520** | **−809 362** |


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | −170 534 | −161 325 |
| Arvode, yrkesrevisorer | −11 250 | −8 438 |
| Övriga förvaltningskostnader | −27 816 | −4 006 |
| Kreditupplysningar | −81 | −375 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | −5 969 | −4 201 |
| Kontorsmateriel | −9 729 | −1 760 |
| Medlems- och föreningsavgifter | −38 | −1 430 |
| Bankkostnader | −2 772 | −1 708 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−228 189** | **−183 244** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | −28 650 | 0 |
| Sammanträdesarvoden | −7 200 | 0 |
| Övriga personalkostnader | −600 | 0 |
| Sociala kostnader | −9 378 | 0 |
| **Summa personalkostnader** | **−45 828** | **0** |

## Not 7 Avskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

| | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | −190 457 | −53 500 |
| Avskrivning Anslutningsavgifter | −34 375 | −34 375 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | 0 | −4 295 |
| **Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **−224 832** | **−92 170** |

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

| | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|---|---|
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång | −311 783 | 0 |
| **Summa övriga rörelsekostnader** | **−311 783** | **0** |

## Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0 | 20 |
| **Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar** | **0** | **20** |


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

## Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från bankkonton | 0 | 13 355 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 94 |
| Övriga ränteintäkter | 74 | 41 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **74** | **13 490** |

## Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | −107 682 | −56 811 |
| Övriga finansiella kostnader | −1 397 | −4 225 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **−109 079** | **−61 036** |


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

## Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 5 754 133 | 5 666 494 |
| Mark | 907 174 | 907 174 |
| Anslutningsavgifter | 343 750 | 343 750 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 87 639 |
| Markanläggning | 13 750 | 13 750 |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Byggnader | 3 651 491 | 0 |
| **Årets utrangeringar** | | |
| Byggnader | -494 425 | 0 |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **10 175 873** | **7 018 807** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | - 1 677 751 | −1 536 613 |
| Anslutningsavgifter | -83 073 | −48 698 |
| Tillkommande utgifter | 0 | −83 343 |
| Markanläggningar | -13 750 | −13 750 |
| | **-1 774 574** | **−1 682 404** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | -190 457 | −53 500 |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | -34 375 | −34 375 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0 | −4 296 |
| **Årets utrangeringar** | | |
| Byggnader | 182 642 | 0 |
| **Summa avskrivningar** | **-42 190** | **−92 171** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-1 816 764** | **−1 774 575** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **8 359 109** | **5 244 232** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 7 225 633 | 4 076 381 |
| Mark | 907 174 | 907 174 |
| Anslutningsavgifter | 226 302 | 260 677 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 12 871 000 | 12 871 000 |
| Lokaler | 188 000 | 188 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **13 059 000** | **13 059 000** |
| *varav byggnader* | *10 457 000* | *10 457 000* |
| *varav mark* | *2 602 000* | *2 602 000* |



Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | 16 908 | 16 908 |
| Installationer | 76 227 | 76 227 |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **93 135** | **93 135** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | -16 908 | -16 908 |
| Installationer | -76 227 | -76 227 |
| **Ackumulerade avskrivningar** | **-93 135** | **-93 135** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **0** | **0** |
| **Varav** | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| Installationer | 0 | 0 |

## Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 1 000 | 1 000 |
| **Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag** | **1 000** | **1 000** |

*2 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.*

## Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|
| Kundfordringar | 3 323 | 3 323 |
| **Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar** | **3 323** | **3 323** |

## Not 16 Övriga fordringar

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 3 107 | 3 033 |
| Fordringar hos leverantörer | 0 | 13 334 |
| **Summa övriga fordringar** | **3 107** | **16 367** |



Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 2 032 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 9 264 | 7 720 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 14 295 | 27 530 |
| Förutbetald renhållning | 5 198 | 5 524 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 220 | 240 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 279 | 1 313 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **43 256** | **44 359** |

## Not 18 Kassa och bank

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|
| Transaktionskonto | 1 381 664 | 2 415 141 |
| **Summa kassa och bank** | **1 381 664** | **2 415 141** |

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 5 981 434 | 4 178 434 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -138 000 | -100 000 |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 843 434 | −4 078 434 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **0** | **0** |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SWEDBANK | 3,990% | 2025-06-18 | 2 089 200 | 0,00 | 50 000,00 | 2 051 700 |
| SWEDBANK | 4,285% | 2024-11-28 | 2 089 234 | 0,00 | 50 000,00 | 2 039 234 |
| SWEDBANK | 4,575% | 2024-09-28 | 0 | 1 900 000 | 38 000 | 1 890 500 |
| **Summa** | | | **4 178 434,00** | **1 900 000,00** | **138 000,00** | **5 981 434** |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 5 843 434kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Föreingen har inga lån som förfaller mellan 2 till 5 år.

## Not 20 Leverantörsskulder

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|
| Leverantörsskulder | −112 518 | −7 605 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 400 349 | 13 334 |
| **Summa leverantörsskulder** | **287 831** | **5 729** |


Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

## Not 21 Skatteskulder

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|
| Skatteskulder | 4 982 | 4 179 |
| **Summa skatteskulder** | **4 982** | **4 179** |

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 43 870 | 9 571 |
| Upplupna elkostnader | 3 714 | 3 189 |
| Upplupna värmekostnader | 0 | 8 346 |
| Upplupna styrelsearvoden | 64 429 | 31 488 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 60 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 611 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 131 186 | 122 464 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **244 871** | **175 058** |

| **Not Ställda säkerheter** | **2024-08-31** | **2023-08-31** |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 6 200 000 | 6 200 000 |

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

## Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sofie Karlsson

Ursula Larsson

Christian Orsmark

Özkan Altay

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Transaktion 09222115557529934968 Signerat ÖA, SK, CO, UL, HE

# Verifikat

Transaktion 09222115557529934968

## Dokument

**Årsredovisning 23-24 klar för signering**
Huvuddokument
24 sidor
*Startades 2024-10-22 08:20:17 CEST (+0200) av Özkan Altay (ÖA)*
*Färdigställt 2024-10-22 15:25:51 CEST (+0200)*

## Signerare

**Özkan Altay (ÖA)**
Riksbyggen
*ozkan.altay@riksbyggen.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Özkan Altay"*
*Signerade 2024-10-22 08:24:36 CEST (+0200)*

**Sofie Karlsson (SK)**
*karlsofie@hotmail.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOFIE KARLSSON"*
*Signerade 2024-10-22 12:08:52 CEST (+0200)*

**Christian Orsmark (CO)**
*christian.orsmark@gmail.com*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTIAN ORSMARK"*
*Signerade 2024-10-22 10:30:08 CEST (+0200)*

**Ursula Larsson (UL)**
ursulamok@hotmail.com
+46724436822

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ursula Eva Maria Larsson"*
*Signerade 2024-10-22 08:37:07 CEST (+0200)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557529934968

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
*hakan.ekstrand@faktor.se*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"*
*Signerade 2024-10-22 15:25:51 CEST (+0200)*

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

FAKTOR

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Örkelljungahus nr 6**
Org.nr 716406-1868

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örkelljungahus nr 6 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

***Grund för uttalanden***
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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***
Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



Document ID: f009e7ab-e02f-4822-b81e-c2603c35dae2

FAKTOR

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

***Uttalanden***
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örkelljungahus nr 6 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

***Grund för uttalanden***
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.



Document ID: f009e7ab-e02f-4822-b81e-c2603c35dae2

FAKTOR

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 22 oktober 2024

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Document ID: f009e7ab-e02f-4822-b81e-c2603c35dae2

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: f009e7ab-e02f-4822-b81e-c2603c35dae2

2024-10-22 13:25:31 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**

SE BankID - 036b2d41-280a-4213-9d79-6c8e90b35708

Document ID: f009e7ab-e02f-4822-b81e-c2603c35dae2

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 obegränsadtid. 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 skuldtyngd 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.

# RBF Örkelljungahus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Örkelljungahus 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**