

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus
5 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Örnsköldsviks kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 829 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 473 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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



Bostäder bostadsrätt	9 134 m ²
Total bostadsarea	9 134 m²
Lokaler hyresrätt	190 m ²
Garagelokaler	921 m ²
Total lokalarea	1 111 m²
Årets taxeringsvärde	83 001 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 001 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 75 tkr och planerat underhåll för 183 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för föreningen och anser att underhållsplanen är aktuell. Avsättning till underhållsfonden har under verksamhetsåret skett med 1 100 tkr (108 kr/kvm).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (vitvaror lokal, byte ytterdörr källare och gym)	71 438
Installationer	12 203
Huskropp utvändigt (tilläggsisolering vägg, mm)	82 990
Markytor	15 938

Planerat underhåll

	År
Balkongtätning	2025
Rengöring av avlopp i hus	2025
Byte värmepump, 14 A + B	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Andersson	Ordförande	2025
Inger Engdahl	Sekreterare	2026
Mikael Nylander	Ledamot	2026
Tord Mattebo	Ledamot	2026
Jerry Romin	Ledamot	2025
Joakim Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofi Landberg	Suppleant	2025
Birgitta Ödmark	Suppleant	2025
Marlene Ödling	Suppleant	2025
Mikael Danielsson	Suppleant	2025
Stefan Järvi	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benny Jonsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 182 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 183 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då avgifterna för bostadsrätter höjdes med 4 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

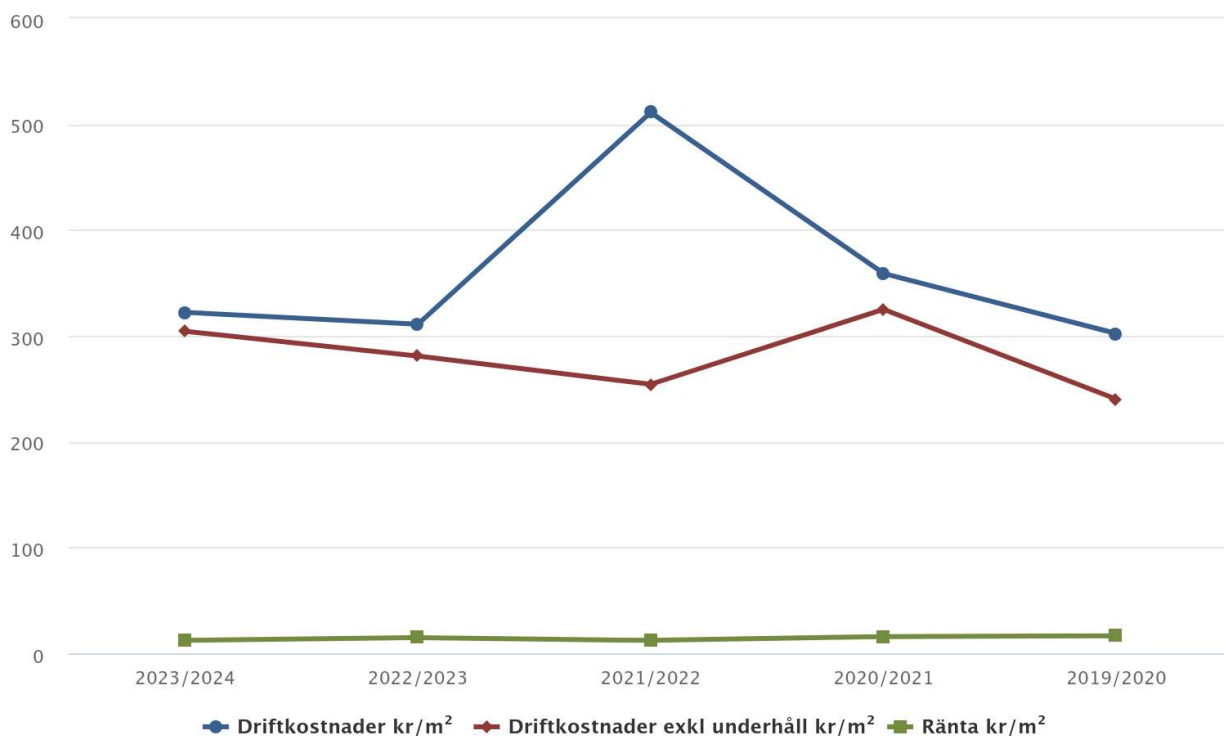


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 249	6 832	6 666	6 540	6 512
Resultat efter finansiella poster*	1 644	1 317	-788	917	377
Soliditet %*	73	64	61	60	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	91	86	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	716	682	672	659	657
Energikostnad kr/kvm*	213	183	173	171	157
Sparande kr/kvm*	259	239	261	202	245
Skuldsättning kr/kvm*	528	721	780	849	922
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	592	809	875	953	1 034
Räntekänslighet %*	0,8	1,2	1,3	1,4	1,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	510 564	0	0	13 350 668	829 953	1 316 616
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 316 616	-1 316 616
Reservering underhållsfond				1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-182 568	182 568	
Årets resultat						1 644 155
Vid årets slut	510 564	0	0	14 268 100	1 229 137	1 644 155

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 146 570
Årets resultat	1 644 155
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	182 568
Summa	2 873 293

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 873 293
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 249 333	6 889 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 090	21 679
Summa rörelseintäkter		7 292 423	6 911 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 300 271	-3 185 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-416 563	-440 737
Personalkostnader	Not 6	-1 239 611	-1 151 219
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-829 069	-825 351
Summa rörelsekostnader		-5 785 513	-5 602 854
Rörelseresultat		1 506 910	1 308 162
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		262 778	154 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 533	-150 717
Summa finansiella poster		137 245	8 454
Resultat efter finansiella poster		1 644 155	1 316 616
Årets resultat		1 644 155	1 316 616



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 338 314	15 125 242
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	726 647	306 067
Summa materiella anläggningstillgångar		15 064 961	15 431 309
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		216 000	216 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		216 000	216 000
Summa anläggningstillgångar		15 280 961	15 647 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		63 644	62 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		305 279	257 304
Summa kortfristiga fordringar		368 923	319 451
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	8 620 316	9 001 396
Summa kassa och bank		8 620 316	9 001 396
Summa omsättningstillgångar		8 989 240	9 320 847
Summa tillgångar		24 270 201	24 968 156



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	510 564	510 564
Fond för yttre underhåll	14 268 100	13 350 668
Summa bundet eget kapital	14 778 664	13 861 232
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 229 138	829 953
Årets resultat	1 644 155	1 316 616
Summa fritt eget kapital	2 873 293	2 146 570
Summa eget kapital	17 651 956	16 007 801
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 883 910
Summa långfristiga skulder	3 883 910	5 405 340
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 521 430
Leverantörsskulder	164 255	185 636
Skatteskulder	20 946	14 740
Övriga skulder	391 144	363 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	636 560	1 010 033
Summa kortfristiga skulder	2 734 335	3 555 015
Summa eget kapital och skulder	24 270 201	24 968 156



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 506 910	1 308 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	829 069	825 351
	2 335 978	2 133 513
Erhållen ränta	230 926	159 172
Erlagd ränta	-132 093	-150 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 434 811	2 141 968
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 621	248 843
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-354 870	185 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 062 321	2 575 818
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-462 721	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-462 721	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 980 680	-605 680
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 980 680	-605 680
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-381 080	1 970 138
Likvida medel vid årets början	9 001 396	7 031 258
Likvida medel vid årets slut	8 620 316	9 001 396



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

I begreppet årsavgift ingår individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Redovisning av intäkter

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 290 540	6 048 672
Hyror, lokaler	134 640	134 720
Hyror, garage	330 108	317 400
Hyror, p-platser	163 020	157 030
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 488	-6 834
Elavgifter	251 120	181 437
Övriga lokalintäkter	24 400	15 600
Övriga ersättningar	61 003	41 315
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-3
Summa nettoomsättning	7 249 333	6 889 337

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	43 090	21 679
Summa övriga rörelseintäkter	43 090	21 679

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-182 568	-308 140
Reparationer	-75 086	-126 804
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-255 840	-250 059
Försäkringspremier	-142 191	-121 605
Kabel- och digital-TV	-151 244	-142 043
Återbäring från Riksbyggen	300	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 385	-7 359
Serviceavtal	-54 455	-46 143
Obligatoriska besiktningar	-6 820	-4 028
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 402
Snö- och halkbekämpning	-5 040	-11 186
Förbrukningsinventarier	-101 662	-136 291
Fordons- och maskinkostnader	-28 884	-48 495
Vatten	-781 146	-675 296
Fastighetsel	-577 122	-447 614
Uppvärmning	-827 800	-753 004
Sophantering och återvinning	-103 328	-95 267
Förvaltningsarvode drift	0	-10 509
Summa driftskostnader	-3 300 271	-3 185 547

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-264 665	-262 505
IT-kostnader	-25 917	-26 851
Arvode, yrkesrevisorer	-22 375	-21 500
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-23 782	-26 080
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 217	-18 900
Representation	-12 247	-3 909
Kontorsmateriel	-4 056	-3 512
Telefon och porto	-13 791	-13 515
Medlems- och föreningsavgifter	-11 280	-12 690
Serviceavgifter	-8 807	-7 851
Konsultarvoden	0	-25 000
Bankkostnader	-6 595	-4 966
Övriga externa kostnader	-800	-13 009
Summa övriga externa kostnader	-416 563	-440 737

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-647 882	-623 672
Uttagsskatt	-202 757	-188 263
Styrelsearvoden	-62 792	-59 392
Sammanträdesarvoden	-25 172	-14 070
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-59 100	-57 296
Pensionskostnader	-29 831	-28 001
Övriga personalkostnader	-2 610	0
Sociala kostnader	-209 466	-180 526
Summa personalkostnader	-1 239 611	-1 151 219

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-645 877	-645 877
Avskrivning Markanläggningar	-13 778	-20 667
Avskrivningar tillkommande utgifter	-127 273	-127 273
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 136	-16 346
Avskrivning Installationer	-20 005	-15 188
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-829 069	-825 351

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 966 933	25 966 933
Mark	331 050	331 050
Standardförbättringar	7 000 000	7 000 000
Markanläggningar	1 126 288	1 126 288
	34 424 271	34 424 271
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 424 271	34 424 271

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-17 149 837	-16 503 960
Standardförbättringar	-1 441 153	-1 313 880
Markanläggningar	-708 040	-687 373
	-19 299 030	-18 505 213
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-645 877	-645 877
Årets avskrivning standardförbättringar	-127 273	-127 273
Årets avskrivning markanläggningar	-13 778	-20 667
	-786 928	-793 817
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 085 958	-19 299 030

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	14 338 314	15 125 241
Byggnader	8 171 219	8 817 096
Mark	331 050	331 050
Standardförbättringar	5 431 574	5 558 847
Markanläggningar	404 471	418 248

Taxeringsvärden

Bostäder	80 400 000	80 400 000
Lokaler	2 601 000	2 601 000
Totalt taxeringsvärde	83 001 000	83 001 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 408 000</i>	<i>62 408 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 593 000</i>	<i>20 593 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	481 514	481 514
Installationer på egen fastighet	634 850	634 850
	1 116 364	1 116 364
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	173 698	0
Installationer	289 023	0
	462 721	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 579 085	1 116 364
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-448 822	-432 475
Installationer	-361 475	-346 288
	-810 297	-778 763
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 346	-16 346
Installationer	-15 188	-15 188
	-31 534	-31 534
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-470 958	-448 822
Installationer	-381 480	-361 475
	-852 438	-810 297
Restvärde enligt plan vid årets slut	726 647	306 067
Varav		
Inventarier och verktyg	184 254	32 692
Installationer	542 393	273 375

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	38 618
Bankmedel	8 266 384	5 821 005
Transaktionskonto	353 932	3 141 773
Summa kassa och bank	8 620 316	9 001 396



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	5 405 340	7 386 020
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–252 680	–1 980 680
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–1 268 750	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 883 910	5 405 340

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,50%	2024-03-25	1 525 000,00	0,00	1 525 000,00	0,00
SWEDBANK	1,06%	2025-09-25	1 471 750,00	0,00	203 000,00	1 268 750,00
SWEDBANK	1,36%	2026-05-25	1 431 270,00	0,00	184 680,00	1 246 590,00
SWEDBANK	3,00%	2027-04-23	2 958 000,00	0,00	68 000,00	2 890 000,00
Summa			7 386 020,00	0,00	1 980 680,00	5 405 340,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 1 268 750 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 105 000	21 105 000

Not 13 Eventualförpliktelser		
Fastigo	13 039	12 224

Not 14 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

Digital signering, se bilaga

Lars Andersson

Digital signering, se bilaga

Tord Mattebo

Digital signering, se bilaga

Jerry Romin

Digital signering, se bilaga

Inger Engdahl

Digital signering, se bilaga

Mikael Nylander

Digital signering, se bilaga

Joakim Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Digital signering, se bilaga

Albin Tällberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545492496

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Övikshus 5
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-04-30 15:32:36 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC)
Färdigställt 2025-05-05 11:09:44 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ANDERSSON"
Signerade 2025-04-30 15:35:21 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Inger Ruth Harriet Engdahl"
Signerade 2025-04-30 15:47:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jerry Henning Anders Romin"
Signerade 2025-05-01 14:04:12 CEST (+0200)

Mikael Nylander (MN)
mikael_nylander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Roger Nylander"
Signerade 2025-04-30 15:55:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545492496

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tord Ove Mattebo"
Signerade 2025-04-30 15:52:45 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM PERSSON"
Signerade 2025-05-02 08:27:32 CEST (+0200)

Albin Tällberg (AT)
albin.tallberg@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALBIN TÄLLBERG"
Signerade 2025-05-05 11:09:44 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnköldsvikshus 5, org. nr 789600-1364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnköldsvikshus 5 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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 uppger, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus 5 för år 2024 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 fortlopande 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Albin Tällberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ALBIN TÄLLBERG (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbe94add6e2475[...]e9ff3c445f235

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-05 09:12:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Örnsköldsvikshus 5 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

