

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Örnsköldsvikshus 2

Org nr: 789600-1414



Innehållsförteckning

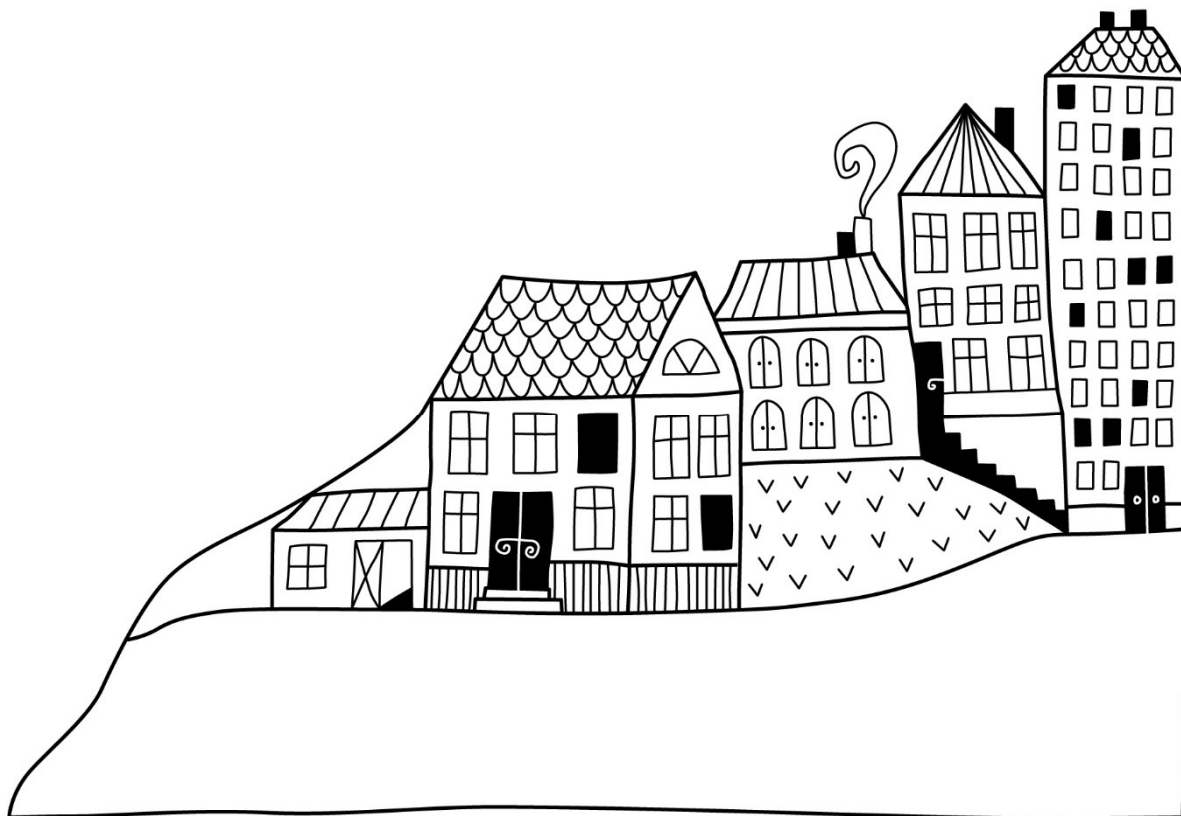
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Hållbarhetsredovisning

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Örnköldsvikshus 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-04-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-15. Föreningen har sitt säte i Örnköldsviks kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år (-635 tkr). Det kan förklaras av att föreningen haft högre kostnader för drift, reparationer och underhåll. De kostnader som ökat mest jämfört med föregående år är lokalvård, underhåll av VA och värme samt fjärrvärmekostnad. Föreningens räntekostnader har minskat som ett resultat av föreningens årliga amortering av sina lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning (+151 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 203% till 119%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt K3-regelverket). Styrelsen räknar med att återbetala hela lånet vid villkorsändringsdagen.

I resultatet ingår avskrivningar med 484 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 411 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	25	24 garageplatser, 1 garage
Antal p-platser	59	2 med elbilsaddare, 40 med el, 17 utan el

Total tomtarea	16 395 m ²	Årets taxeringsvärde	47 594 000 kr
		Föregående års taxeringsvärde	47 594 000 kr
Area bostadsrätt	5 211 m ²		
Area hyresrätter	109 m ²		
Total bostadsarea	5 320 m²		
Total lokalaria (garage)	416 m ²		

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. I år har föreningen inte erhållit utdelning men de har erhållit återbäring med 600 kr.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 385 tkr och planerat underhåll för 783 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: Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2024-06-20 som är framtagen av Riksbyggen och styrelsen. Den visar på ett underhållsbehov på 28 532 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 951 tkr (177 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 415 tkr (78 kr/m²). Tar man hänsyn till vad föreningen har i underhållsfonden och de planerade underhållskostnaderna exklusive ersättningskomponenter för de närmsta 30 åren blir den rekommenderade avsättningen per år 417 tkr (78 kr/år/m²). Motsvarande belopp inklusive ersättningskomponenter är 918 tkr (173 kr/år/m²). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder (<i>Statuskontroll, vattenbesparande åtgärder</i>)	66 904
Installationer (<i>byte delar avloppstam, utbyte termostatterventiler fjärrvärme</i>)	582 076
Husropp utvändigt (<i>reparation av 44 st balkongtak som skadats av snötyngd</i>)	78 420
Markytor (<i>lagning av grusvägar, beskärning av två träd</i>)	55 140

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte, från lägenhet till källare	2003-2004	Underhåll
Säkerhetsdörrar	2010	Underhåll
Postfack i entréerna	2010	Underhåll
Stambyte, från källare till kommunal ledning	2010-2011	Underhåll
Tvättstugeutrustning, torktumlare och tvättmaskin	2014-2015	Underhåll
Installationer, ombyggnad av värmesystem	2014-2015	Underhåll
Tvättstugeutrustning, tvättmaskin med timer	2015-2016	Underhåll
Motorvärmare, byte	2016-2017	Underhåll
Trappa, byte	2016-2017	Underhåll
Belysning i gemensamma utrymmen, byte	2016-2017	Underhåll
Belysning i källare	2017-2018	Underhåll
Fönsterbyte	2017-2018	Underhåll
Övernattningsrum	2020/2021	Underhåll
Putslagning källargrund	2020/2021	Underhåll
Byte lås- och passagesystem	2021/2022	Underhåll
Tak och solcellsbelysning	2021-2023	Underhåll/Investering*

*Investeringen är föremål för framtida avskrivning.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Delén	Ordförande	2025
Christin Almström	Ledamot	2026
Torbjörn Nylander	Ledamot	2026
Stefan Olofsson	Ledamot	2025
Joakim Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Olsson	Suppleant	2025
Christin Vestin	Suppleant	2025
Ylva Hellman	Suppleant Riksbyggen	

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
Styrelsen	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 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 755 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

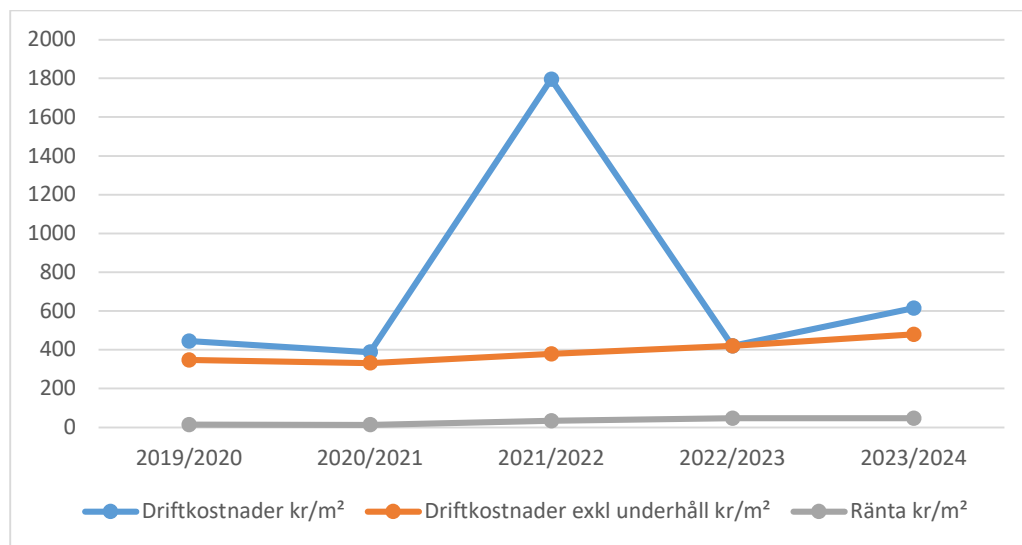
Vid räkenskapsårets utgång var 3 bostadsrätter ej upplåtna (föregående år 3 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 745	4 470	4 131	4 029	3 979
Resultat efter finansiella poster*	-73	796	-7 404	1 001	595
Soliditet %*	15	13	9	62	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	91	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	858	804	726	709	703
Driftkostnader kr/kvm	616	419	1 796	388	445
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	480	419	379	332	347
Energikostnad kr/kvm*	263	256	226	204	197
Sparande kr/kvm*	248	218	169	268	238
Ränta kr/kvm	46	47	34	13	14
Skuldsättning kr/kvm*	2 733	2 793	2 852	878	902
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 017	3 083	3 149	970	995
Räntekänslighet %*	3,5	3,8	4,3	1,4	1,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Driftkostnader kr/kvm:

Är den totala driftkostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. Se not 4 för vad som ingår i driftkostnader.

Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm:

Är den totala driftkostnaden exkl. kostnader för underhåll delat på den totala intäktsytan i föreningen. Se not 4 för vad som ingår i driftkostnader.

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.

Ränta kr/kvm:

Är den totala räntekostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen.

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	131 969	515 891	987 193	223 348	796 287
Disposition enl. årsstämmobeslut				796 287	-796 287
Reservering underhållsfond			415 000	-415 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-782 539	782 539	
Årets resultat					-73 091
Vid årets slut	131 969	515 891	619 654	1 387 174	-73 091

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 019 635
Årets resultat	-73 091
Årets fondreservering enligt stadgarna	-415 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	782 539
Summa	1 314 083

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 314 083
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 744 820	4 469 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 059	91 158
Summa rörelseintäkter		4 890 879	4 560 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 541 480	-2 412 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-633 783	-589 577
Personalkostnader	Not 6	-74 290	-75 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-483 705	-456 639
Summa rörelsekostnader		-4 733 258	-3 533 350
Rörelseresultat		157 621	1 027 527
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 490
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	38 496	39 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-269 208	-273 348
Summa finansiella poster		-230 712	-231 240
Resultat efter finansiella poster		-73 091	796 287
Årets resultat		-73 091	796 287

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 892 252	16 308 372
Summa materiella anläggningstillgångar		15 892 252	16 308 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	124 500	0
Andra långfristiga fordringar	Not 13	0	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		16 016 752	16 432 872
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	10 613	19 055
Övriga fordringar	Not 15	496 078	521 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	508 639	142 815
Summa kortfristiga fordringar		1 015 329	682 887
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 340 810	3 139 110
Summa kassa och bank		2 340 810	3 139 110
Summa omsättningstillgångar		3 356 140	3 821 998
Summa tillgångar		19 372 891	20 254 870

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		647 860	647 860
Fond för yttre underhåll		619 654	987 193
Summa bundet eget kapital		1 267 514	1 635 053
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 387 174	223 348
Årets resultat		-73 091	796 287
Summa fritt eget kapital		1 314 083	1 019 635
Summa eget kapital		2 581 597	2 654 688
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 970 500	15 721 200
Summa långfristiga skulder		13 970 500	15 721 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 750 700	344 600
Leverantörsskulder		185 664	44 513
Skatteskulder		13 566	10 163
Övriga skulder	Not 19	199 474	202 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	671 391	1 277 372
Summa kortfristiga skulder		2 820 794	1 878 981
Summa eget kapital och skulder		19 372 891	20 254 870

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	157 621	1 027 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	483 705	456 639
	641 326	1 484 166
Erhållen ränta	65 052	31 687
Erlagd ränta	-269 578	-273 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436 800	1 242 135
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-358 998	-449 227
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-463 917	-1 207 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-406 517	-414 779
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-67 585	-10 151 479
Investeringar i pågående byggnation	0	9 690 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 585	-461 479
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-344 600	-344 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-344 600	-344 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-818 702	-1 220 858
Likvida medel vid årets början	3 139 110	4 359 968
Likvida medel vid årets slut	2 340 810	3 139 110

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad, renovering badrum	Linjär	40
Byggnad, Stambyte-Relining	Linjär	50
Byggnad, Värmesystem / Värmeväxlare	Linjär	20 - 40
Byggnad, Fönster	Linjär	60
Byggnad, Tak	Linjär	40
Markanläggningar Trapppräck / p-platser, stolpar, skyltar	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 014 756	3 897 840
Hyror, bostäder	127 201	120 036
Hyror, garage	117 480	114 485
Hyror, p-platser	158 750	148 999
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-740	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 163	-38 560
Rabatter	-367	0
Elavgifter	358 903	226 919
Summa nettoomsättning	4 744 820	4 469 719

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	98 027	66 400
Övriga ersättningar	38 482	16 099
Övriga sidointäkter	8 831	7 475
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-6
Övriga rörelseintäkter	720	1 189
Summa övriga rörelseintäkter	146 059	91 158

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-782 539	0
Reparationer	-385 367	-164 066
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 230	-135 827
Försäkringspremier	-106 185	-100 700
Kabel- och digital-TV	-187 258	-182 151
Återbäring från Riksbyggen	600	5 300
Serviceavtal	-5 905	-10 582
Bevakningskostnader	-17 596	-13 924
Snö- och halkbekämpning	-185 054	-181 271
Ersättningar till hyresgäster	-1 362	0
Förbrukningsinventarier	-4 506	-10 106
Vatten	-442 312	-386 224
Fastighetsel	-186 958	-295 201
Uppvärmning	-885 050	-789 140
Sophantering och återvinning	-121 769	-92 346
Förvaltningsarvode drift	-90 989	-55 838
Summa driftskostnader	-3 541 480	-2 412 076

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-541 760	-515 220
IT-kostnader	-2 909	-6 936
Arvode, yrkesrevisorer	-24 375	-27 000
Övriga förvaltningskostnader	-18 385	-17 542
Kreditupplysningar	-5 049	-5 063
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 994	-6 038
Kontorsmateriel	-7 955	0
Telefon och porto	-180	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-494	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 917	-7 470
Konsultarvoden	-2 044	0
Bankkostnader	-5 571	-3 738
Övriga externa kostnader	-3 150	-571
Summa övriga externa kostnader	-633 783	-589 577

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	1 386	0
Styrelsearvoden	-37 000	-35 000
Sammanträdesarvoden	-16 500	-22 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 550	-6 000
Sociala kostnader	-10 626	-11 408
Summa personalkostnader	-74 290	-75 058

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-448 154	-425 593
Avskrivning Markanläggningar	-35 552	-31 046
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-483 705	-456 639

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 490
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 490

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 338	38 958
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 373	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	667	660
Övriga ränteintäkter	2 118	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 496	39 618

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-267 324	-273 228
Övriga räntekostnader	-1 147	-120
Övriga finansiella kostnader	-737	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-269 208	-273 348

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	23 881 437	13 729 957
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	186 800	186 800
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	541 349	541 349
	24 609 586	14 458 106
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	10 151 479
Markanläggning	67 585	0
	67 585	10 151 479
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 677 171	24 609 585
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 195 501	-7 769 907
Markanläggningar	-105 712	-74 667
	-8 301 213	-7 844 574
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-448 153	-425 593
Årets avskrivning markanläggningar	-35 552	-31 046
	-483 705	-456 639
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 784 919	-8 301 213
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 892 252	16 339 418
Varav		
Byggnader	15 237 782	15 685 936
Mark	186 800	186 800
Markanläggningar	467 670	466 682
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	394 000	394 000
Totalt taxeringsvärde	47 594 000	47 594 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 394 000</i>	<i>36 394 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 200 000</i>	<i>11 200 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	0

249 Andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis hos Intresseföreningen.

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	0	124 500
Summa andra långfristiga fordringar	0	124 500

249 Andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis hos Intresseföreningen.

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 613	19 055
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 613	19 055

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fordringar hos anställda	-703	0
Skattekonto	93 513	91 395
Momsfordringar	0	428 623
Andra kortfristiga fordringar	0	1 000
Övriga kortfristiga fordringar	403 268	0
Summa övriga fordringar	496 078	521 018

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna hyresintäkter	71 752	0
Upplupna ränteintäkter	0	26 556
Förutbetalda försäkringspremier	45 568	42 390
Förutbetalda driftkostnader	5 760	3 755
Förutbetalt förvaltningsarvode	183 333	43 773
Förutbetald elavgift	0	5 465
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 556	14 836
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 551	6 039
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508 639	142 815

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel, SBAB	1 816 061	1 704 940
Transaktionskonto, Swedbank	524 749	1 434 171
Summa kassa och bank	2 340 810	3 139 110

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	15 721 200	16 065 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-301 000	-344 600
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 449 700	0
Långfristig skuld vid årets slut	13 970 500	15 721 200

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,42%	2024-11-25	1 493 300,00	0,00	43 600,00	1 449 700,00
SWEDBANK	1,32%	2026-11-25	4 053 000,00	0,00	84 000,00	3 969 000,00
SWEDBANK	1,45%	2028-11-24	4 053 000,00	0,00	84 000,00	3 969 000,00
SWEDBANK	1,53%	2031-12-22	3 346 500,00	0,00	69 000,00	3 277 500,00
SWEDBANK	2,73%	2032-03-25	3 120 000,00	0,00	64 000,00	3 056 000,00
Summa			16 065 800,00	0,00	344 600,00	15 721 200,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 301 000 kr och villkorsändra 1 449 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. An den långfristiga skulden förfaller 8 771 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. 5 199 500 kr av den långfristiga skulden förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under november 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför (enligt K3-regelverket) som kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2024. Styrelsen räknar med att återbetala lånet på villkorsändringsdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	197 633	202 333
Skuld för moms	-4 338	0
Clearing	6 179	0
Summa övriga skulder	199 474	202 333

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	17 510	17 880
Upplupna driftskostnader	5 828	716 659
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	95 693	5 756
Upplupna elkostnader	11 056	14 458
Upplupna vattenavgifter	77 281	64 025
Upplupna värmekostnader	31 247	30 243
Upplupna kostnader för renhållning	19 669	15 644
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 331	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	120
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 777	387 588
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	671 391	1 277 372

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	16 550 000	16 550 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Örnsköldsvik 2024 – datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Hans Delén

Torbjörn Nylander

Christin Almström

Stefan Olofsson

Joakim Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 – datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Örnsköldsvikshus 2 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557533263605

Dokument

Årsredovisning 2024-08-31 RB Brf Övikshus 2 Huvuddokument 27 sidor Startades 2024-12-03 14:30:52 CET (+0100) av Ylva Hellman (YH) Färdigställt 2024-12-09 09:21:08 CET (+0100)	Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Övikshus nr 2 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)
Hållbarhetsredovisning Bilaga 2 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)	

Initierare

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

Signerare

Hans Delén (HD) hans.delen@telia.com +46705392734  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS DELÉN" Signerade 2024-12-03 16:41:10 CET (+0100)	Christin Almström (CA) christin.almstrom@gmail.com +46703969316  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Christin Almström" Signerade 2024-12-05 20:10:46 CET (+0100)
--	---



Verifikat

Transaktion 09222115557533263605

Stefan Olofsson (SO)
steffe.o@hotmail.com
+46705892357



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Stefan Olofsson"
Signerade 2024-12-08 13:20:45 CET (+0100)

Torbjörn Nylander (TN)
tnylander22@gmail.com
+46725561304



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN NYLANDER"
Signerade 2024-12-05 12:14:54 CET (+0100)

Joakim Persson (JP)
Riksbyggen Ek. Förening
joakim.persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM PERSSON"
Signerade 2024-12-03 14:37:32 CET (+0100)

Frida Kolbäck (FK)
KPMG AB
frida.kolback@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Frida Sofia Kolbäck"
Signerade 2024-12-09 09:21:08 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnköldsvikshus 2, org. nr 789600-1414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnköldsvikshus 2 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Örnköldsvikshus 2 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örnköldsvik i enlighet med vår digitala signatur

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Hållbarhetsredovisning 2023

RBF Ö-Vikshus 2 (789600-1414)

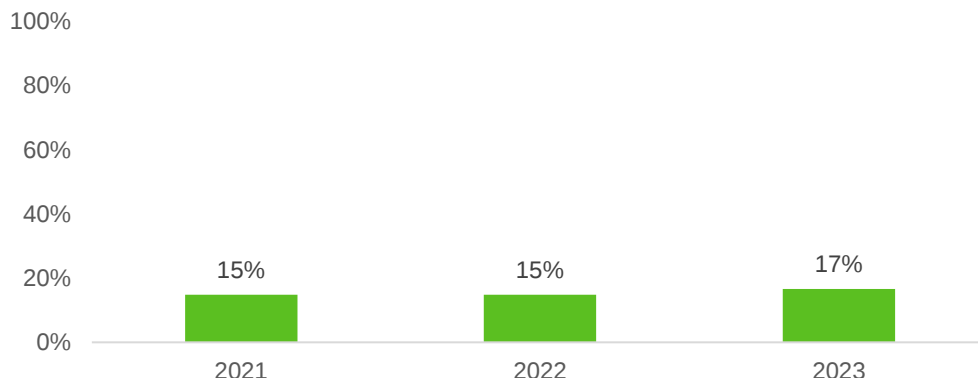


Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Ö-Vikshus 2 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 17% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Energi

Bytt ljuskällor inomhus
Installerat solceller
Bytt ljuskällor utomhus

Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet

Inventering och utbildning

Inventerat ljuskällor

Grön utemiljö

Planterat växter som blommor hela
Satt upp fågelholkar

Trygghet och trivsel

✓ Träffats dagtid

Resor och transport

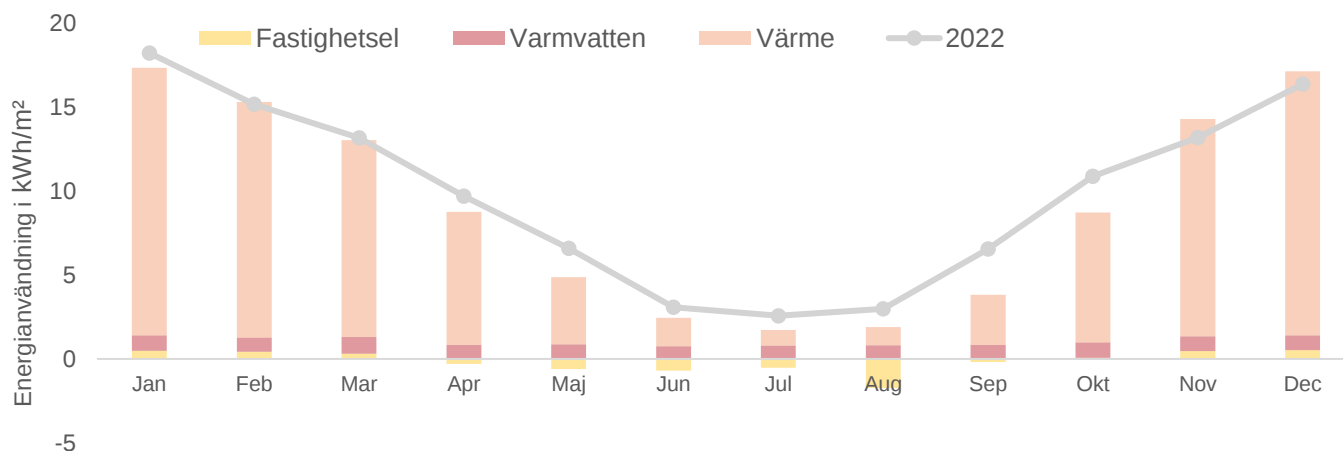
Fått fler att cykla

Energi

2023 var specifik energianvändning 105 kWh/m² varav fastighetsel stod för -2 kWh/m². Utöver det tillkom lägenhetsel (inklusive lokaler) om 20 kWh/m².

2022 var specifik energianvändning 118 kWh/m² varav fastighetsel stod för 8 kWh/m². Utöver det tillkom lägenhetsel (inklusive lokaler) om 4 kWh/m².

Specifik energianvändning per månad 2023



Vattenförbrukningen 2023 var 530 l/m² varav 190 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 10 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändning, vid dessa tillfällen används schabloner på 55 kWh/m² samt att 35% av kallvattnet användes till att värmas till varmvatten.

Föreningens totala area var 8 524 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens gällande energideklaration.

Föreningen har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.



We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>

