

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Örnsköldsvikshus nr 6
Org nr: 789600-1372



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

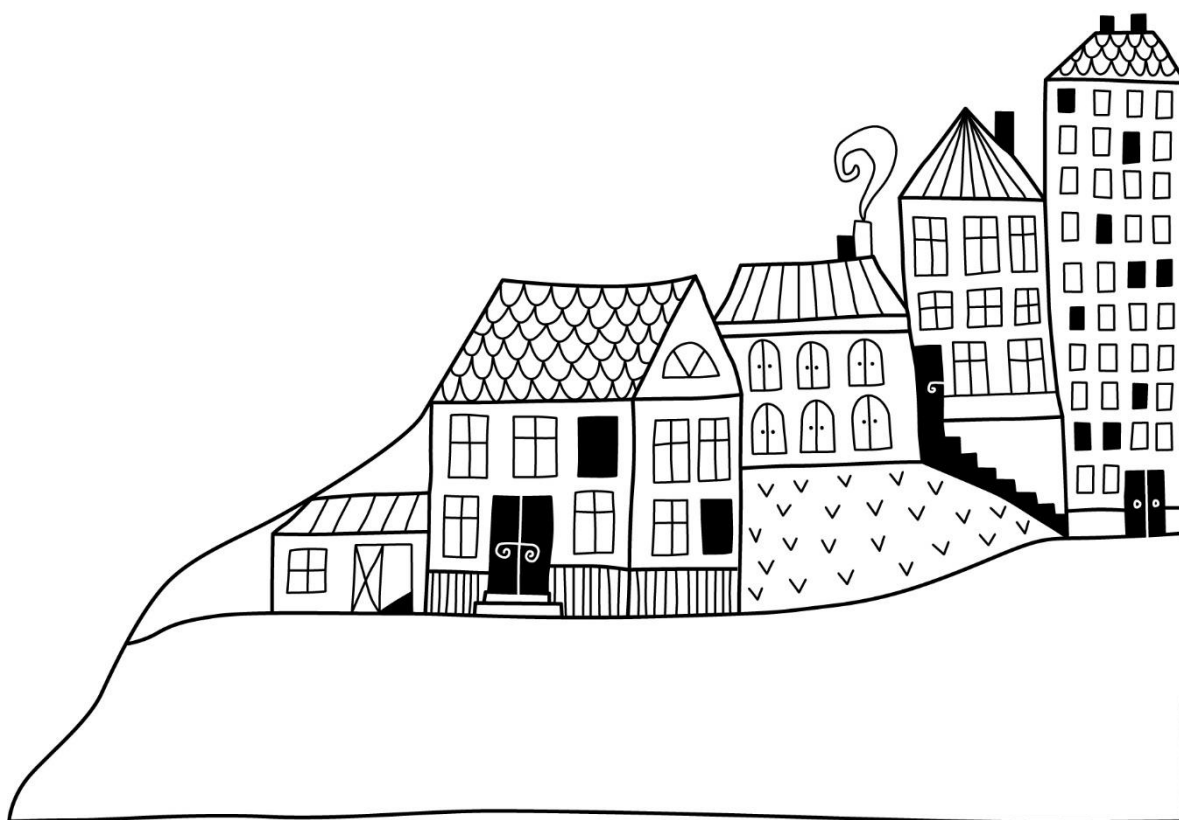
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 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 skall 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.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus
nr 6 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Örnsköldsvik kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 216 tkr. Resultatet är lägre än i fjol och beror främst på ökade underhåll-, el-, värme- och vattenkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172 % till 69 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 168 % till 187 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 679 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 895 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
60	30	46	14	150

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	131



Total tomtarea	22 399 m ²
Total bostadsarea	8 887 m ²
Total lokalarea	32 m²

Årets taxeringsvärde	81 141 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 141 000 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 283 tkr och planerat underhåll för 716 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och uppdaterades senast 2024-06-14.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 45 389 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 512 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 335 tkr.

Hos föreningen ligger reservationen i linje med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fjärrvärme	1981
Fasadrenovering	1993
Balkonginglasning samt fönsterbyte	1993
Dörrbyte	2001
Badrumsrenovering/stambyte	2002
Byte av lås lägenhetsdörrar	2008
Ombyggnation takfötter mot gatan	2011-2013
Ombyggnation övriga takfötter	2014-2016
Värmeprojekt	2015
Ventilationsprojekt	2015
Takfötter samt skorsten	2016
Åtgärder balkonginglasningar	2016
Asfaltering vid entréer och garage	2016/2017
Spolning stammar samt projekt individuell mätning	2016/2017
Tvättstugeutrustning	2016/2017
Ombyggnation förråd Vintergatan	2016/2017
Ny fasadbeklädnad	2017-2019
Byte dagvattenledning	2017/2018
Markytor "Utemiljö"	2019-2020
Renovering uthyrningsrum	2021/2022
Byte kompressor, kylaggregat och värmeväxlare	2021/2022
Torktumlare, elmätare, koaxialkabel till central/uthyrningsrum	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (byte tvättmaskin)	63 660
Installationer (nya elkablar, cylindrar, system till uthyrningslägenheten, OVK)	163 564
Huskropp utvändigt (takbyte driftcentral)	443 494
Markytor (rensning ogräs)	12 621
Garage och p-platser (fasadskivor)	32 305



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Ögren	Ordförande	2026
Göran Löfroth	Vice ordförande	2025
Victor Ceder	Ledamot	2025
Sara Barbich	Ledamot	2026
Annica Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna-Karin Jonsson	Suppleant	2025
Jan Åke Nilsson	Suppleant	2025
Joakim Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Sjöberg	Sammankallande	2025
Gunilla Bergström		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 178 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 182 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 710 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

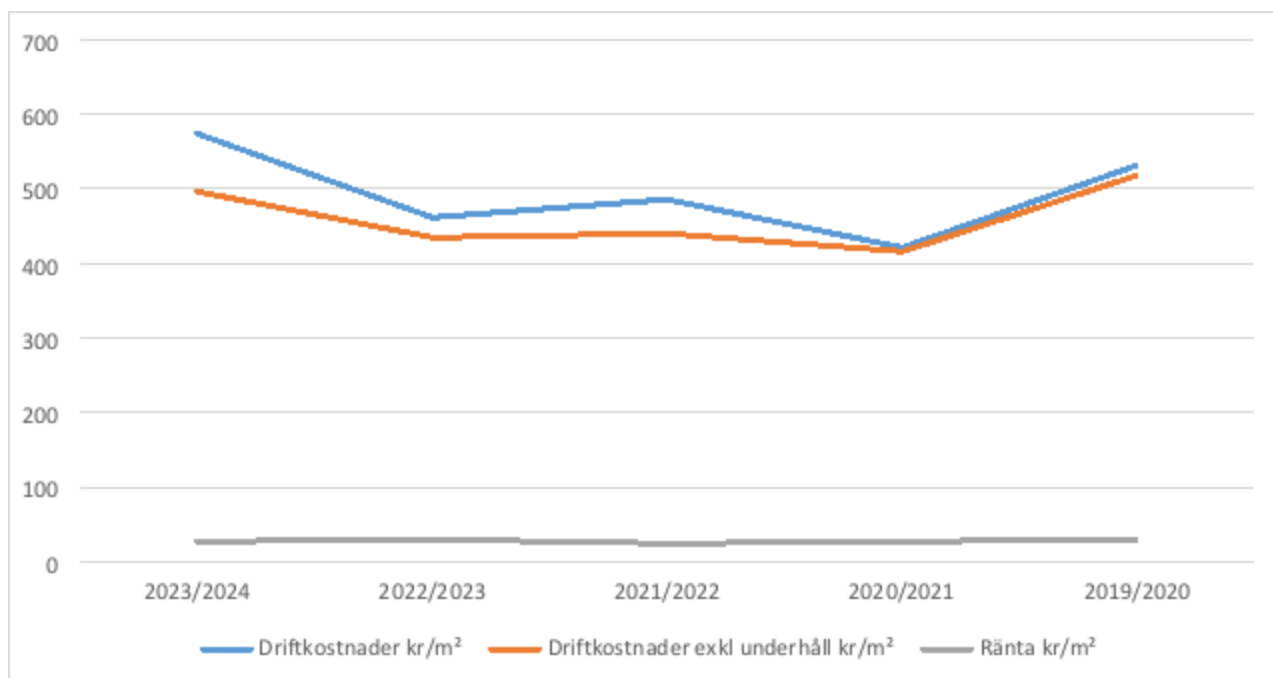
Föreningen anlitar Riksbyggen för sin förvaltning. Riksbyggen är miljöcertifierad enligt ISO 14001. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 144	6 691	6 326	6 179	6 089
Rörelsens intäkter	7 584	7 103	6 698	6 546	7 108
Resultat efter finansiella poster*	216	612	279	660	309
Resultat exkl. avskrivningar	895	1 283	912	1 294	890
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-440	483	112	594	190
Årets kassaflöde	475	-160	310	1 573	4
Soliditet %*	35	33	29	27	24
Likviditet %	69	172	200	184	138
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	92	92	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	786	734	693	680	673
Driftkostnader kr/kvm	580	460	485	421	531
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	500	434	439	416	517
Energikostnad kr/kvm*	282	244	252	240	240
Underhållsfond kr/kvm	653	584	521	476	403
Reservering till underhållsfond kr/kvm	150	90	90	78	78
Sparande kr/kvm*	181	170	148	150	114
Ränta kr/kvm	28	29	25	27	29
Skuldsättning kr/kvm*	1 079	1 130	1 292	1 340	1 390
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 083	1 134	1 297	1 344	1 395
Räntekänslighet %*	1,4	1,5	1,9	2,0	2,1

* 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.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	582 714	5 204 904	-538 500	611 820
Disposition enl. årsstämmobeslut			611 820	-611 820
Reservering underhållsfond		1 335 000	-1 335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-715 645	715 645	
Årets resultat				216 105
Vid årets slut	582 714	5 824 259	-546 035	216 105

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	73 320
Årets resultat	216 105
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 335 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	715 645
Summa	-329 930

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 329 930

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	7 143 842	6 690 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	439 792	411 858
Summa rörelseintäkter		7 583 634	7 102 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 176 773	-4 105 364
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 209 823	-1 366 098
Personalkostnader	Not 6	-126 041	-134 011
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-679 176	-670 683
Summa rörelsekostnader		-7 191 814	-6 276 157
Rörelseresultat		391 821	826 582
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 852	37 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-247 568	-256 530
Summa finansiella poster		-175 716	-214 763
Resultat efter finansiella poster		216 105	611 820
Årets resultat		216 105	611 820



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 877 033	12 509 793
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 191 333	1 237 748
Summa materiella anläggningstillgångar		13 068 365	13 747 541
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	225 000	225 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 000	225 000
Summa anläggningstillgångar		13 293 365	13 972 541
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 691	0
Övriga fordringar		12 512	10 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	529 872	493 378
Summa kortfristiga fordringar		544 075	503 924
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 635 780	3 212 641
Summa kassa och bank		3 635 780	3 212 641
Summa omsättningstillgångar		4 179 855	3 716 564
Summa tillgångar		17 473 220	17 689 106



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		582 714	582 714
Fond för yttre underhåll		5 824 259	5 204 904
Summa bundet eget kapital		6 406 973	5 787 618
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−546 035	−538 500
Årets resultat		216 105	611 820
Summa fritt eget kapital		−329 930	73 320
Summa eget kapital		6 077 043	5 860 938
SKULDER			
Avsättningar			
Övriga avsättningar	Not 16	0	52 144
Summa avsättningar		0	52 144
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 356 460	7 453 540
Summa långfristiga skulder		5 356 460	7 453 540
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 264 580	2 620 780
Leverantörsskulder		400 850	361 024
Skatteskulder		27 817	24 356
Övriga skulder	Not 18	398 501	221 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	947 969	1 095 305
Summa kortfristiga skulder		6 039 717	4 322 483
Summa eget kapital och skulder		17 473 220	17 689 106



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	391 821	826 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	679 176	670 683
	1 070 997	1 497 266
Erhållen ränta	35 090	26 379
Erlagd ränta	-264 018	-257 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	842 069	1 266 475
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 390	-313 089
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	89 884	382 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	928 563	1 335 812
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-42 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-42 463
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-453 280	-453 280
Upptagna lån		-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-453 280	-1 453 280
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	475 283	-159 931
Likvida medel vid årets början	3 212 641	3 372 572
Likvida medel vid årets slut	3 687 924	3 212 641
Kassa och Bank BR	3 635 780	3 212 641
Differens (Avskrivning av tidigare avsatt fritidsmedel)	52 144	0

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.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Tillkommande utgifter och markanläggning	Linjär	5-50
Installationer	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen 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	6 306 082	6 003 412
Hyror, bostäder	-4 000	1 100
Hyror, lokaler	60 521	56 073
Hyror, p-platser	405 166	370 080
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29 962	-15 112
Elavgifter	406 035	275 329
Summa nettoomsättning	7 143 842	6 690 882

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	272 600	246 000
Övriga ersättningar	146 861	58 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-11
Övriga rörelseintäkter	20 339	107 629
Summa övriga rörelseintäkter	439 792	411 858

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-715 645	-237 610
Reparationer	-283 274	-311 498
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-245 810	-241 760
Försäkringspremier	-141 032	-121 183
Kabel- och digital-TV	-350 709	-344 576
Återbäring från Riksbyggen	1 300	12 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 751	-8 321
Serviceavtal	-22 601	-14 864
Obligatoriska besiktningar	0	-10 750
Bevakningskostnader	-15 039	-11 374
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 213	0
Snö- och halkbekämpning	-576 174	-390 530
Drift och förbrukning, övrigt	0	-31 250
Förbrukningsinventarier	-59 268	-33 395
Vatten	-829 295	-712 453
Fastighetsel	-498 918	-390 962
Uppvärmning	-1 195 485	-1 076 423
Sophantering och återvinning	-209 162	-163 871
Förvaltningsarvode drift	-13 698	-17 044
Summa driftskostnader	-5 176 773	-4 105 364

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Fritidsmedel	52 144	0
Förvaltningsarvode administration	-1 135 442	-1 071 271
IT-kostnader	-7 078	-23 032
Arvode, yrkesrevisorer	-27 725	-26 125
Övriga förvaltningskostnader	-37 307	-23 746
Kreditupplysningar	-2 707	-17 030
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 424	-26 061
Representation	-1 814	0
Kontorsmateriel	-11 104	0
Telefon och porto	-457	-560
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-743
Medlems- och föreningsavgifter	-16 500	-13 590
Konsultarvoden	0	-133 029
Bankkostnader	-5 410	-3 977
Övriga externa kostnader	0	-26 935
Summa övriga externa kostnader	-1 209 823	-1 366 098



Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-7 140	-6 160
Styrelsearvoden	-76 000	-76 000
Sammanträdesarvoden	-25 375	-26 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 250	-4 250
Övriga kostnadsersättningar	-550	-593
Pensionskostnader	-305	-263
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-10 421	-19 821
Summa personalkostnader	-126 041	-134 011

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-145 483	-145 483
Avskrivning Markanläggningar	-31 768	-23 275
Avskrivningar tillkommande utgifter	-455 509	-455 509
Avskrivning Installationer	-46 416	-46 416
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-679 176	-670 683

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	4 500
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 500

Ränta på andelar i Riksbyggens Intresseförening.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	71 183	36 720
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	460	511
Övriga ränteintäkter	208	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 852	37 267

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-246 503	-256 451
Övriga räntekostnader	-1 065	-79
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-247 568	-256 530



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	7 386 382	7 386 382
Mark	262 000	262 000
Tillkommande utgifter	20 805 149	20 805 149
Markanläggning	934 469	892 008
	29 388 000	29 345 539
Årets anskaffningar		
Markanläggningar (Utemiljö)	0	42 463
	0	42 463
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 388 000	29 388 002
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 155 158	-5 009 675
Tillkommande utgifter	-11 224 783	-10 769 274
Markanläggningar	-498 266	-474 990
	-16 878 207	-16 253 939
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-145 483	-145 483
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-455 509	-455 509
Årets avskrivning markanläggningar	-31 768	-23 275
	-632 760	-624 267
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 510 967	-16 878 206
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 908 803	12 490 608
Varav		
Byggnader	2 085 741	2 231 224
Mark	262 000	262 000
Tillkommande utgifter	9 124 856	9 580 366
Markanläggningar	404 435	436 206
Taxeringsvärden		
Bostäder	80 800 000	80 800 000
Lokaler	341 000	341 000
Totalt taxeringsvärde	81 141 000	81 141 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 300 000</i>	<i>62 300 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 841 000</i>	<i>18 841 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Installationer	1 392 467	1 392 467
	1 392 467	1 392 467
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 392 467	1 392 467
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-154 719	-108 304
	-154 719	-108 304
Årets avskrivningar		
Installationer	-46 416	-46 416
	-46 416	-46 416
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-201 134	-154 719
	-201 134	-154 719
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-201 134	-154 719
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 191 333	1 237 748
Varav		
Installationer	1 191 333	1 237 748

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	225 000	225 000
Summa andra långfristiga fordringar	225 000	225 000

450 kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	57 287	20 525
Förutbetalda försäkringspremier	49 555	41 922
Förutbetalda driftkostnader	4 110	3 755
Förutbetalt förvaltningsarvode	380 329	370 768
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 943	28 343
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 648	28 065
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	529 872	493 378



Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 550 852	1 314 265
Transaktionskonto	1 084 927	1 898 376
Summa kassa och bank	3 635 780	3 212 641

Not 16 Avsättningar

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga avsättningar (avskrivning till fritidsmedel – ej nyttjat)	0	52 144
Summa avsättningar	0	52 144

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	9 621 040	10 074 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-202 880	-202 880
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 061 700	-2 417 900
Långfristig skuld vid årets slut	5 356 460	7 453 540

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,53%	2024-10-25	2 074 600,00	0,00	180 400,00	1 894 200,00
SWEDBANK	4,19%	2024-11-28	2 237 500,00	0,00	70 000,00	2 167 500,00
SWEDBANK	1,23%	2026-11-25	3 237 500,00	0,00	70 000,00	3 167 500,00
SWEDBANK	2,60%	2027-03-25	2 524 720,00	0,00	132 880,00	2 391 840,00
Summa			10 074 320,00	0,00	453 280,00	9 621 040,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 (Swedbank) lån om 1 894 200 kr och 2 167 500 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 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	204 698	208 098
Övriga skulder	186 239	0
Mottagna depositioner	2 400	2 400
Skuld för moms	5 164	7 075
Clearing	0	3 445
Summa övriga skulder	398 501	221 018

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	9 620
Upplupna räntekostnader	0	16 450
Upplupna driftskostnader	0	192 075
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 241	0
Upplupna elkostnader	30 516	33 815
Upplupna vattenavgifter	143 964	116 034
Upplupna värmekostnader	35 910	37 832
Upplupna kostnader för renhållning	42 937	36 212
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	142	0
Upplupna revisionsarvoden	26 100	24 000
Upplupna styrelsearvoden	51 500	51 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 038	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 837
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	599 863	576 055
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	947 969	1 095 305

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	22 491 000	22 491 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Ögren

Göran Löfroth

Victor Ceder

Sara Barbich

Annica Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557533789318

Dokument

Årsredovisning Övik nr 6 - 20230901-20240831 (slutlig att signera) Huvuddokument 22 sidor Startades 2024-12-09 16:00:48 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2024-12-17 12:14:08 CET (+0100)	Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Övikshus nr 6 20240831 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
209036 - Hållbarhetsredovisning Bilaga 2 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)	Bilaga ordlista Bilaga 3 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Göran Ögren (GÖ) goran.ogren@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN ÖGREN" Signerade 2024-12-09 16:36:56 CET (+0100)	Göran Löfroth (GL) lofrothgoran@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Löfroth" Signerade 2024-12-17 09:43:17 CET (+0100)
---	--



Verifikat

Transaktion 09222115557533789318

Sara Barbich (SB)
sara_b89@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA BARBICH"
Signerade 2024-12-10 08:07:22 CET (+0100)

Victor Ceder (VC)
victor_trial97@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICTOR CEDER"
Signerade 2024-12-17 09:49:45 CET (+0100)

Annica Jonsson (AJ)
Annica.x.Jonsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annicka Jonsson"
Signerade 2024-12-11 13:12:35 CET (+0100)

Frida Kolbäck (FK)
Frida.Kolback@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Frida Sofia Kolbäck"
Signerade 2024-12-17 12:14:08 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 nr 6, org. nr 789600-1372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnköldsvikshus nr 6 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 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 nr 6 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 underskrift

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Hållbarhetsredovisning 2023

RBF Ö-Vikshus 6 (789600-1372)

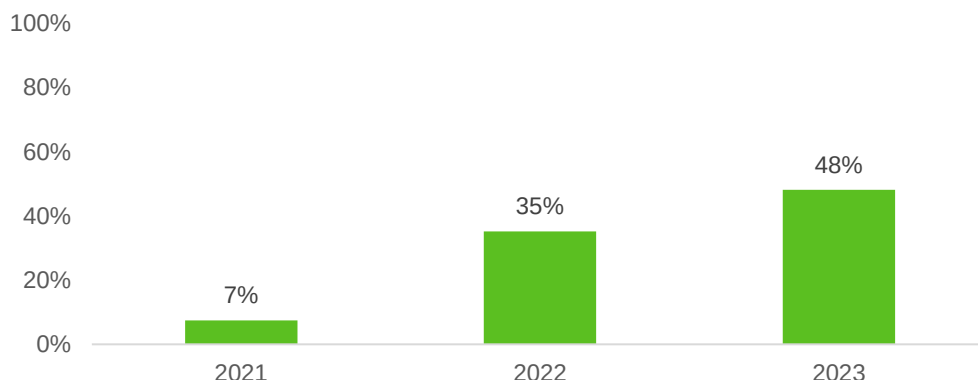


Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Ö-Vikshus 6 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 48% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Energi

- ✓ Infört individuell mätning och debitering av el
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Bytt till el från förnybara källor
- ✓ Minskat onödig energianvändning
- Övervakat driften
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Bytt ut och kontrollerat termostatventiler
- Infört mätbara hållbarhets- och energimål
- Sparat energi med AI-teknik
- Bytt ljuskällor inomhus
- Bytt till snålspolande kranar
- Bytt ljuskällor utomhus

Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar
- ✓ Skaffat lådcykel

Inventering och utbildning

- Gjort en energiplan
- Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen
- Utvecklat styrelsen

Grön utemiljö

- ✓ Vattnat växter med regnvatten
- Planterat växter som blommor hela
- Satt upp fågelholkar

Återbruk och återvinning

- Förbättrat källsorteringsrummet
- Anordnat skräpplockardag
- Samlat in farligt avfall

Trygghet och trivsel

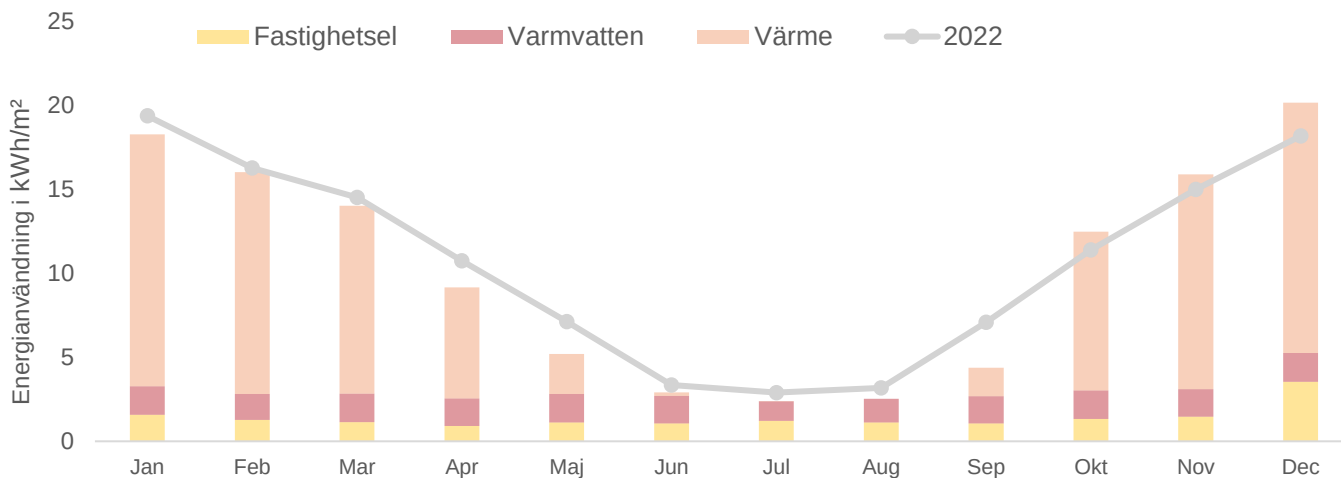
- Organiserat grannsamverkan
- Välkomnat nya medlemmar

Energi

2023 var specifik energianvändning 123 kWh/m² varav fastighetsel stod för 17 kWh/m².

2022 var specifik energianvändning 129 kWh/m² varav fastighetsel stod för 16 kWh/m².

Specifik energianvändning per månad 2023



Vattenförbrukningen 2023 var 740 l/m² varav 260 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 19 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 11 892 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens gällande energideklaration.

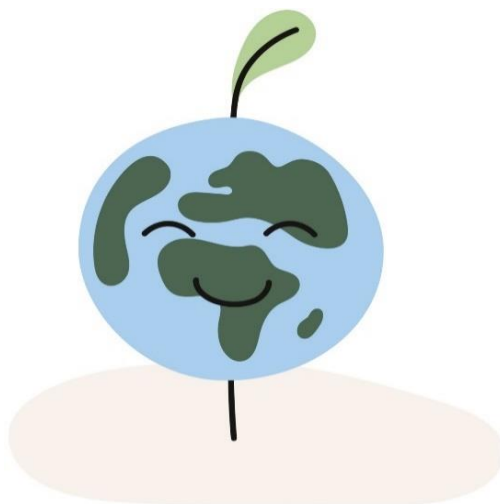
Föreningen köper el från förnybara källor.



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/>



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.

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.

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Örnsköldsvikshus nr 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Örnsköldsvikshus nr 6 i samarbete med
Riksbyggen

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

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

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

