
Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Ockelbohus nr 1
Org nr: 716458–5643

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Ockelbohus nr1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Ockelbo Kommun.

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

Årets resultat -628 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -203 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten VI 41:1 i Ockelbo Kommun. På fastigheten finns 18 småhus med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Ridstigen och Rytstigen i Ockelbo.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam RB – försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	12
4 rum och kök	10
5 rum och kök	4

Total tomtarea 24 218 m²

Total bostadsarea 3 086 m²

Årets taxeringsvärde 20 817 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 817 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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 36 tkr och planerat underhåll för 640 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 462 tkr per år (150 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 168 tkr (55 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte vattenmätarkonsoll	2015-2016
Rengöring av ventilation	2015-2016
Takbehandling	2015-2016
Renoverat farstukvistar och balkonger	2016-2017
Spolat avloppen	2016-2017
Markytor	2017-2018
Avstängningsventiler	2018-2019
Underhåll av lekplats	2018-2019
Nytt låssystem	2019-2020
Bytt expansionskärl	2021-2022
Underhåll värmepumpar	2022-2023
Målat farstukvistar	2022-2023
Huskropp utvändigt	2022-2023
Markytor	2022-2023
Stampolning	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte filter frånluftvärme	9 500
Målning fasad	614 454
Stensättning garage/förråd	15 738

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)

Beskrivning	
Injustering av frånluftsvärmepumpar	75 000

Föreningen har tidigare år gjort utbyte av värmepannor, detta är ett tillägg på den komponenten då det avser injustering av dessa pumpar. Detta påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar. (Se not 7 och 11 i balansräkningen)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Sundberg	Ordförande	2025
Agneta Eriksson	Ledamot	2026
Tommy Astner	Ledamot	2026
Patric Johansson	Ledamot	2025
Staffan Nordqvist	Ledamot	2025
Marit Jemt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Frank	Suppleant	2025
Monica Engman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Er Revision i Gävle AB	Auktoriserad revisor	2025
Ulf Andersson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Eriksson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marta Richardsson	2025
Ulf Andersson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort underhåll av fasaden vilket påverkar årets resultat. Annars har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2025-09-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 280	2 247	2 134	2 106	2 068
Resultat efter finansiella poster	-628	-165	181	410	443
Soliditet %	27	30	37	36	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	736	726	691	681	669
Energikostnad kr/kvm	89	82	73	76	71
Sparande kr/kvm	142	208	301	316	301
Skuldsättning kr/kvm	3 238	3 309	2 421	2 514	2 603
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 238	3 309	2 421	2 514	2 603
Räntekänslighet %	4,4	4,6	3,5	3,7	3,9

Förklaring till nyckeltal

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

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.

Förklaring till förlust

Föreningens förlust beror främst på de uppkomna underhållskostnaderna som uppstått vid fasadmålningen och som belastar resultatet. Föreningen har beslutat att årligen ha en höjning på minst 1,5% årsavgiften för att ha en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	960 016	1 454 998	2 307 584	-164 654
Disposition enl. årsstämmobeslut			-164 654	164 654
Reservering underhållsfond		168 000	-168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-639 692	639 692	
Årets resultat				-628 259
Vid årets slut	960 016	983 306	2 614 622	-628 259

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 142 929
Årets resultat	-628 259
Årets fondreservering enligt stadgarna	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	639 692
Summa	1 986 362

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 986 362

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 279 672	2 246 900
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	0
Summa		2 279 852	2 246 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 727 356	-1 052 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 384	-238 671
Personalkostnader	Not 6	-103 436	-93 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-425 716	-417 583
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-336 320
Summa rörelsekostnader		-2 481 892	-2 138 039
Rörelseresultat		-202 040	108 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 735	35 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-440 954	-309 320
Summa finansiella poster		-426 219	-273 515
Resultat efter finansiella poster		-628 259	-164 654
Årets resultat		-628 259	-164 654

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 827 459	13 151 175
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	162 000	189 000
Summa materiella anläggningstillgångar		12 989 459	13 340 175
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		13 097 459	13 448 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	570	1 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	99 858	188 253
Summa kortfristiga fordringar		100 428	189 969
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 503 332	1 636 673
Summa kassa och bank		1 503 332	1 636 673
Summa omsättningstillgångar		1 603 760	1 826 642
Summa tillgångar		14 701 219	15 274 817

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	960 016	960 016
Fond för yttre underhåll	983 306	1 454 998
Summa bundet eget kapital	1 943 322	2 415 014
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 614 621	2 307 584
Årets resultat	-628 259	-164 654
Summa fritt eget kapital	1 986 362	2 142 929
Summa eget kapital	3 929 684	4 557 943
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 409 000
Summa långfristiga skulder	0	4 409 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 801 190
Leverantörsskulder	Not 18	84 283
Skatteskulder	Not 19	0
Övriga skulder	Not 20	106 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	315 557
Summa kortfristiga skulder	6 362 535	6 307 873
Summa eget kapital och skulder	14 701 219	15 274 817

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	141 710	108 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	425 716	417 583
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	336 320
	567 426	862 764
Erhållen ränta	31 199	27 022
Erlagd ränta	-435 534	-319 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	163 091	570 060
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	73 077	-82 516
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-75 319	91 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	160 849	579 281
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-75 000	-3 149 338
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 000	-3 149 338
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-220 000	0
Upptagna lån	810	2 738 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-219 190	2 738 168
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-133 341	168 111
Likvida medel vid årets början	1 636 673	1 468 563
Likvida medel vid årets slut	1 503 332	1 636 673
Kassa och Bank BR	1 503 332	1 636 673

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	10-156
Installationer	Linjär	10
Inventarier & Verktyg	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 137 752	2 105 976
Kabel-tv-avgifter	134 432	135 312
Övriga ersättningar	7 488	5 612
Summa nettoomsättning	2 279 672	2 246 900

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	180	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-639 692	-54 000
Reparationer	-36 331	-90 393
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 051	-143 205
Vägavgifter	-75 240	-60 480
Försäkringspremier	-93 623	-82 023
Kabel- och digital-TV	-131 663	-139 557
Återbäring från Riksbyggen	300	100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 113
Snö- och halkbekämpning	-63 463	-91 500
Förbrukningsinventarier	-27 798	-2 849
Vatten	-255 203	-233 492
Fastighetsel	-18 233	-19 459
Sophantering och återvinning	-672	0
Förvaltningsarvode drift	-216 688	-126 377
Summa driftskostnader	-1 727 356	-1 052 347

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-83 325	-80 053
IT-kostnader	-2 685	-239
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-14 878	-30 855
Kreditupplysningar	0	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 524	-5 730
Kontorsmateriel	-3 231	-2 320
Medlems- och föreningsavgifter	-2 975	-2 975
Bankkostnader	-8 202	-5 398
Övriga externa kostnader	-90 064	-93 477
Summa övriga externa kostnader	-225 384	-238 671

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-80 600	-70 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-6 250
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 795
Sociala kostnader	-17 336	-13 473
Summa personalkostnader	-103 436	-93 118

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-398 716	-390 583
Avskrivning Installationer	-27 000	-27 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-425 716	-417 583

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-336 320
Summa övriga rörelsekostnader	0	-336 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, Handelsbanken	7 531	8 202
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	7 157	27 248
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	9
Övriga ränteintäkter	47	346
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 735	35 805

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-440 954	-307 893
Övriga räntekostnader	0	-1 427
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-440 954	-309 320



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	34 287 218	32 665 284
Mark	1 599 000	1 599 000
Anslutningsavgifter	45 000	45 000
Markanläggning	116 319	116 319
	36 047 537	34 425 603
Årets anskaffningar		
Byggnader, injustering av värmesystem	75 000	3 149 338
	75 000	3 149 338
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-1 527 404
	0	-1 527 404
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 122 537	36 047 537
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 309 597	-14 798 045
Anslutningsavgifter	-45 000	-45 000
Markanläggningar	-116 319	-116 319
	-14 470 916	-14 959 364
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-710 770	-702 637
Återföring av avskrivning på gjort utrangering	0	1 191 085
	-710 770	488 448
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 181 686	-14 470 916
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-17 475 000	-17 475 000
Under årets återförda nedskrivningar	9 049 554	8 737 500
Årets nedskrivningar	312 054	312 054
	-8 113 392	-8 425 446
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 940 852	13 151 175
Varav		
Byggnader	19 341 852	11 552 175
Mark	1 599 000	1 599 000

Taxeringsvärden

Småhus	20 817 000	20 817 000
Totalt taxeringsvärde	20 817 000	20 817 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 913 000</i>	<i>14 913 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 904 000</i>	<i>5 904 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	107 030	107 030
Installationer	270 000	270 000
	377 030	377 030
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	377 030	377 030

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-107 030	-107 030
Installationer	-81 000	-54 000
	-188 030	-161 030

Årets avskrivningar

Installationer	-27 000	-27 000
	-27 000	-27 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

162 000 **189 000**

Varav

Installationer	162 000	189 000
----------------	---------	---------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	108 000	108 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	108 000	108 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	0	1 192
Skattekonto	570	524
Summa övriga fordringar	570	1 716

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 415	21 879
Förutbetalda försäkringspremier	32 363	28 896
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 168	26 989
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 912	35 249
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	75 240
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 858	188 253

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	856 521	680 809
Transaktionskonto	646 811	955 864
Summa kassa och bank	1 503 332	1 636 673

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	9 991 000	10 210 190
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 991 000	-5 801 190
Långfristig skuld vid årets slut	0	4 409 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsänd ringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-09-25	1 503 190,00	-1 503 190,00	0,00	0,00
HANDELSBANKEN	3,30%	2025-09-27	0,00	1 504 000,00	0,00	1 504 000,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-11-28	4 298 000,00	0,00	220 000,00	4 078 000,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2026-03-01	4 409 000,00	0,00	0,00	4 409 000,00
Summa			10 210 190,00	810,00	220 000,00	9 991 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens / Stadshypoteks samtliga lån om 9 991 000 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 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	103 638	84 283
Summa leverantörsskulder	103 638	84 283

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	11 731	0
Summa skatteskulder	11 731	0

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder	0	106 843
Summa övriga skulder	0	106 843

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	25 325	22 905
Upplupna räntekostnader	9 434	4 014
Upplupna driftskostnader	343 750	0
Upplupna elkostnader	1 236	1 248
Upplupna vattenavgifter	18 750	19 249
Upplupna kostnader för renhållning	544	0
Upplupna styrelsearvoden	80 600	73 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 250	15 938
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 277	178 304
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	665 166	315 557

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	32 206 000	32 206 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Maria Sundberg, ordförande

Agneta Eriksson

Tommy Astner

Staffan Nordqvist

Patric Johansson

Marit Jemt

Vår revisionsberättelse har lämnats

ER Revision i Gävle AB

Mimmi Lind
Auktoriserad revisor

Ulf Andersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560179207

Dokument

Årsredovisning 2024-2025

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-10-20 11:57:58 CEST (+0200) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2025-10-22 15:56:20 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Maria Sundberg (MS)

mija.sundberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIA SUNDBERG"

Signerade 2025-10-21 04:47:11 CEST (+0200)

Agneta Eriksson (AE)

agnetha.nojd.eriksson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AGNETA NÖJD ERIKSSON"

Signerade 2025-10-20 13:13:51 CEST (+0200)

Tommy Astner (TA)

mytteastner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TOMMY ASTNER"

Signerade 2025-10-20 11:59:42 CEST (+0200)

Staffan Nordqvist (SN)

staffan.nordqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STAFFAN NORDQVIST"

Signerade 2025-10-20 13:43:43 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560179207

Patric Johansson (PJ)
patric@dude.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Patric Johansson"
Signerade 2025-10-22 13:00:47 CEST (+0200)

Marit Jemt (MJ)
marit.jemt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIT JEMT"
Signerade 2025-10-20 12:03:38 CEST (+0200)

Mimmi Lind (ML)
ER Revision i Gävle AB
mimmi.lind@errevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIMMI LIND"
Signerade 2025-10-22 15:56:20 CEST (+0200)

Ulf Andersson (UA)
uffe.andersson10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ANDERSSON"
Signerade 2025-10-22 13:45:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Ockelbohus nr 1, org.nr 716458-5643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ockelbohus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ockelbohus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Gävle dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mimmi Lind
Auktoriserad revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560187674

Dokument

Revisionsberättelsen

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-10-20 12:43:33 CEST (+0200) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2025-10-22 15:56:53 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Mimmi Lind (ML)

ER Revision i Gävle AB

mimmi.lind@errevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIMMI LIND"

Signerade 2025-10-22 15:56:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett 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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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.

RBF Ockelbohus nr1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ockelbohus nr1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

