

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Holmsundshus nr 1
Org nr: 794000-1725



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman 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

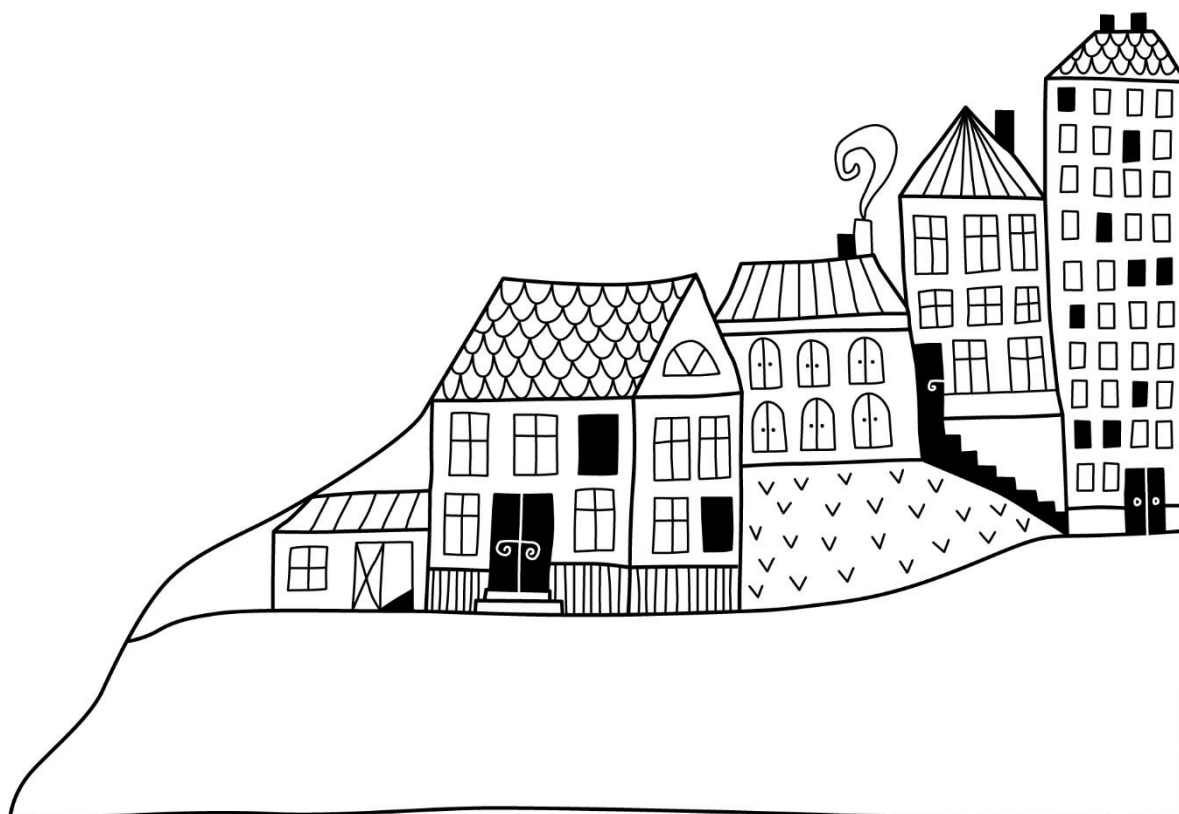
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Holmsundshus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Reparationskostnader är markant högre och beror främst på att föreningen har ovanligt höga försäkringsskador som avser brand- och fuktskador.

Räntekostnaderna har ökat något på grund av ökad ränta vid omsättning av befintliga lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 234 % till 145 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 52 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -290 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Linnean 7 Holmsund, Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 50 lägenheter och 7 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Centralgatan 17 A-F.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kokvrå	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	7	24	10	3	50

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	8	24

Total tomtarea	4 296 m²
Total bostadsarea	2 699 m²
Total lokalarea	507 m²

Årets taxeringsvärde	22 372 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 372 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,38 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 751 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållsplanen är uppdaterad 2024-04-30 och styrelsen anser att den är aktuell.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 31 652 tkr. Den årliga rekommenderade avsättning enligt underhållsplan beräknar en genomsnittlig avsättning på 1 055 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 943 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (målning skärmvägg)	18 719
Installationer (omdragning och stomarbete)	25 000
Markytor (armatur, nedtagning av träd)	25 943

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barry Olofsson	Ordförande	2025
Maria Brekke	Vice ordförande	2024
Joakim Holdeberg	Ledamot	2025
Johan Bergström	Sekreterare/Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Jonsson	Suppleant	2025
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Valter Jauhiainen	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lillemor Olofsson	2024
Sverker Nyman	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är väsentligt försämrat på grund av brand- och fuktskador i några av föreningens lägenheter. Styrelsen arbetar för att få tillbaka större del av kostnaden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 10,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 684 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.

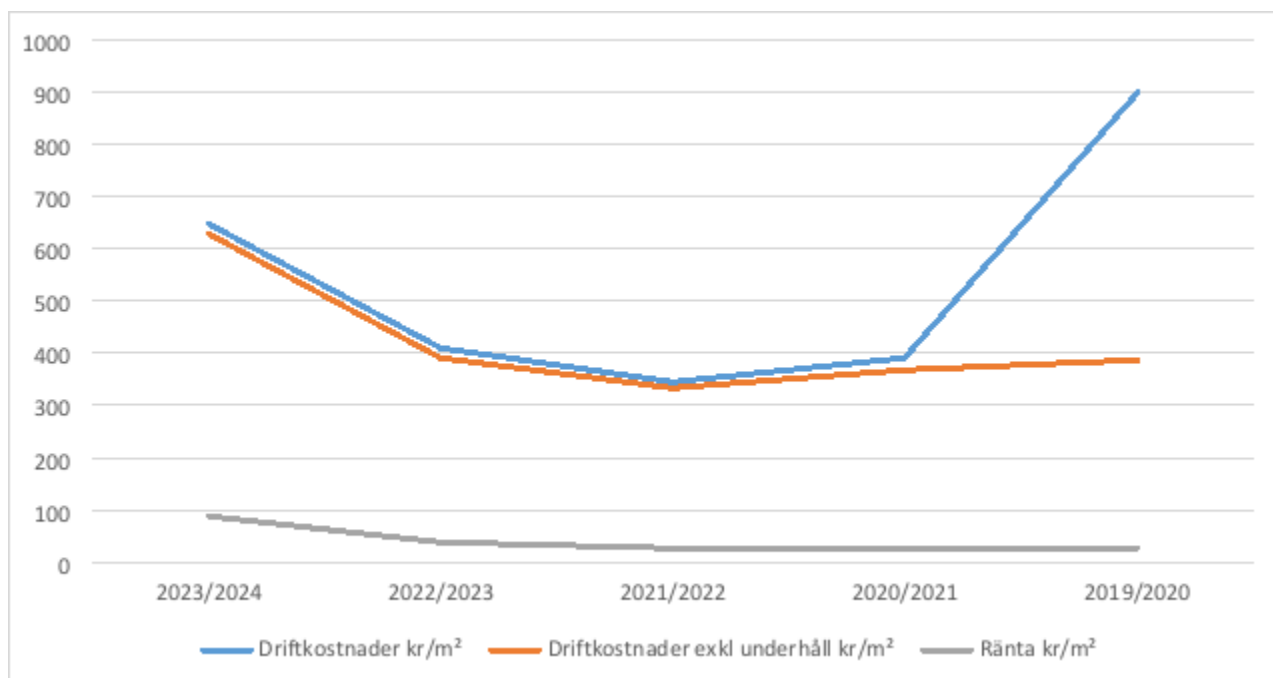
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 371	2 170	2 062	2 006	1 992
Rörelsens intäkter	2 476	2 203	2 077	2 016	2 141
Resultat efter finansiella poster*	-341	188	318	117	-1 393
Resultat exkl. avskrivningar	-290	285	415	217	-1 293
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-1 204	-629	-486	-684	-2 194
Årets kassaflöde	-218	183	350	-198	-2 032
Soliditet %*	-67	-57	-62	-75	-71
Likviditet %	23	27	27	31	123
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	90	92	92	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	679	620	598	576	567
Driftkostnader kr/kvm	648	411	345	392	901
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	626	388	333	367	385
Energikostnad kr/kvm*	231	199	199	181	176
Underhållsfond kr/kvm	1 051	788	525	256	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	285	285	281	281	281
Sparande kr/kvm*	-69	111	141	93	113
Ränta kr/kvm	89	38	27	26	27
Skuldsättning kr/kvm*	2 111	2 147	2 173	2 200	2 226
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 111	2 147	2 173	2 200	2 226
Räntekänslighet %*	3,1	3,5	3,6	3,8	3,9

* 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.

Upplysning vid förlust:

Styrelsen har med stöd av budgeten höjt årsavgiften med 7 % från 1 juli 2024 för att bibehålla samma nivå på sitt sparande. Resultat påverkas framför allt av avvikande höga försäkringsskador. Förening har ett sparandenyckeltal som ligger under nivå med vad deras underhållsplan rekommenderar. Styrelsen arbetar för att öka intäkterna och minska framtida drift- och räntekostnader och på så sätt uppnå rätt nivå på sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 643	2 525 605	-5 478 458	188 252
Disposition enl. årsstämmobeslut			188 252	-188 252
Reservering underhållsfond		914 000	-914 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 409	71 409	
Årets resultat				-341 239
Vid årets slut	86 643	3 368 196	-6 132 797	-341 239

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 290 207
Årets resultat	-341 239
Årets fondreservering enligt stadgarna	-914 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 409
Summa	-6 474 037

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 6 474 037

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 371 418	2 169 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 393	33 741
Summa rörelseintäkter		2 475 811	2 203 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 076 426	-1 316 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-389 868	-449 839
Personalkostnader	Not 6	-38 296	-36 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-51 587	-96 790
Summa rörelsekostnader		-2 556 177	-1 899 652
Rörelseresultat		-80 366	303 625
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 233	6 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-284 106	-123 266
Summa finansiella poster		-260 873	-115 373
Resultat efter finansiella poster		-341 239	188 252
Årets resultat		-341 239	188 252



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 139 228	3 190 815
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 139 228	3 190 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		3 214 228	3 265 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		37 485	2 713
Övriga fordringar	Not 14	1 528	1 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	138 691	128 825
Summa kortfristiga fordringar		177 704	132 940
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 085 869	1 303 419
Summa kassa och bank		1 085 869	1 303 419
Summa omsättningstillgångar		1 263 572	1 436 359
Summa tillgångar		4 477 800	4 702 174



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 643	86 643
Fond för yttre underhåll		3 368 196	2 525 605
Summa bundet eget kapital		3 454 839	2 612 248
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 132 798	-5 478 458
Årets resultat		-341 239	188 252
Summa fritt eget kapital		-6 474 037	-5 290 207
Summa eget kapital		-3 019 198	-2 677 959
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 964 738	2 030 782
Summa långfristiga skulder		1 964 738	2 030 782
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 802 767	4 852 947
Leverantörsskulder		125 472	44 490
Skatteskulder	Not 18	0	6 263
Övriga skulder	Not 19	99 528	99 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	504 493	346 122
Summa kortfristiga skulder		5 532 260	5 349 350
Summa eget kapital och skulder		4 477 800	4 702 174



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-80 366	303 625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	51 587	96 790
	-28 779	400 415
Erhållen ränta	23 233	7 893
Erlagd ränta	-247 221	-100 387
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-44 763	-312
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	196 205	-40 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-101 326	267 489
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-116 224	-84 044
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-116 224	-84 044
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-217 550	183 445
Likvida medel vid årets början	1 303 419	1 119 974
Likvida medel vid årets slut	1 085 869	1 303 419
Kassa och Bank BR	1 085 869	1 303 419



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	100
Standardförbättringar	Linjär	10-20
Markanläggningar	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 845 564	1 653 914
Hyror, lokaler	103 896	96 696
Hyror, garage	33 200	32 300
Hyror, p-platser	58 829	57 125
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 615	-3 344
Bränsleavgifter, bostäder	331 644	331 644
Elavgifter	1 200	1 200
Summa nettoomsättning	2 371 418	2 169 535

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	13 303	10 986
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-10
Övriga rörelseintäkter	960	22 765
Försäkringsersättningar	90 134	0
Summa övriga rörelseintäkter	104 393	33 741

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-69 662	-71 409
Reparationer	-751 123	-122 982
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 832	-70 450
Försäkringspremier	-52 744	-45 659
Kabel- och digital-TV	-175 534	-177 056
Pcb/Radonsanering	0	-24 709
Återbäring från Riksbyggen	400	4 700
Obligatoriska besiktningar	-1 988	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 335	0
Snö- och halkbekämpning	-70 248	-69 563
Förbrukningsinventarier	-18 029	-8 994
Vatten	-179 429	-164 633
Fastighetsel	-176 666	-138 560
Uppvärmning	-382 891	-333 292
Sophantering och återvinning	-72 709	-68 275
Förvaltningsarvode drift	-45 636	-25 413
Summa driftskostnader	-2 076 426	-1 316 296

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-331 927	-385 854
Lokalkostnader	-500	-500
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-17 969
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-7 796	-11 803
Kreditupplysningar	-5 340	-122
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 380	-11 315
Representation	0	-500
Kontorsmateriel	-5 473	-2 753
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	0
Bankkostnader	-2 975	-3 808
Övriga externa kostnader	-8 198	-15 216
Summa övriga externa kostnader	-389 868	-449 839

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-12 000	-12 000
Sammanträdesarvoden	-15 000	-16 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 400	-2 000
Sociala kostnader	-6 896	-6 326
Summa personalkostnader	-38 296	-36 726

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-51 587	-51 587
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-45 203
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-51 587	-96 790

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 500
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 500

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	23 180	6 376
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	0
Övriga ränteintäkter	31	17
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 233	6 393

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-284 106	-123 266
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-284 106	-123 266



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 067 385	7 067 385
Mark	1 755 817	1 755 817
Tillkommande utgifter	1 301 738	1 301 738
Markanläggning	299 295	299 295
	10 424 235	10 424 235
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 424 235	10 424 235
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 632 387	-5 580 800
Tillkommande utgifter	-1 301 738	-1 256 535
Markanläggningar	-299 295	-299 295
	-7 233 420	-7 136 630
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-51 587	-51 587
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-45 204
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-51 587	-96 791
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 285 007	-7 233 420
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 139 228	3 190 815
Varav		
Byggnader	1 383 411	1 434 998
Mark	1 755 817	1 755 817
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 865 000	21 865 000
Lokaler	507 000	507 000
Totalt taxeringsvärde	22 372 000	22 372 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 988 000</i>	<i>17 988 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 384 000</i>	<i>4 384 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	2 771	2 771
Installationer	146 875	146 875
	149 646	149 646
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 771	-2 771
Installationer	-146 875	-146 875
	-149 646	-149 646
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 771	-2 771
Installationer	-146 875	-146 875
Summa akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-149 646	-149 646
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening (500 kr/andel)	75 000	75 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	75 000	75 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	579	0
Skattekonto	949	1 402
Summa övriga fordringar	1 528	1 402

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	28 599	24 145
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 823	80 625
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 612	22 399
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 656	1 656
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 691	128 825

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel (SBAB sparkonto)	887 943	865 233
Transaktionskonto (Swedbank)	197 926	438 185
Summa kassa och bank	1 085 869	1 303 419

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	6 767 505	6 883 729
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 802 767	-4 852 947
Långfristig skuld vid årets slut	1 964 738	2 030 782

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,60%	2024-09-03	768 903,00	0,00	10 000,00	758 903,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-08-02	4 018 000,00	0,00	40 180,00	3 977 820,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-10-30	793 090,00	0,00	0,00	793 090,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2026-06-01	1 303 736,00	0,00	66 044,00	1 237 692,00
Summa			6 883 729,00	0,00	116 224,00	6 767 505,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (Stadshypotek) lån om 3 977 820 kr och 758 903 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 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	0	6 263
Summa skatteskulder	0	6 263

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	99 528	99 528
Summa övriga skulder	99 528	99 528

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	67 661	30 776
Upplupna driftskostnader	0	6 588
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	201 118	50 000
Upplupna elkostnader	11 510	9 822
Upplupna vattenavgifter	46 873	42 764
Upplupna värmekostnader	11 429	1 629
Upplupna kostnader för renhållning	22 443	16 218
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	5 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 259	183 125
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	504 493	346 122

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	7 229 000	7 229 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Barry Olofsson

Johan Bergström

Maria Brekke

Joakim Holdeberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Valter Jauhiainen
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557528452792

Dokument

Årsredovisning 230701-240630 - RBF Holmsundshus nr 1 (slutlig) Huvuddokument 22 sidor Startades 2024-10-02 09:23:20 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2024-10-30 16:31:50 CET (+0100)	Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)	

Initierare

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

Signerare

Barry Olofsson (BO) barryolof@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Arne Barry Olofsson" Signerade 2024-10-03 10:34:59 CEST (+0200)	Joakim Holdenberg (JH) joakim.msn@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM HOLDEBERG" Signerade 2024-10-15 10:58:23 CEST (+0200)
--	---



Verifikat

Transaktion 09222115557528452792

Maria Brekke (MB)
maria@gradde.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Liv
Maria Brekke"
Signerade 2024-10-02 10:38:57 CEST (+0200)

Johan Bergström (JB)
johan.x.bergstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BERGSTRÖM"
Signerade 2024-10-02 11:48:12 CEST (+0200)

Valter Jauhiainen (VJ)
kvalter@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALTER JAUHIAINEN"
Signerade 2024-10-29 10:30:49 CET (+0100)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-10-30 16:31:50 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 Holmsundshus nr 1, org. nr 794000-1725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Holmsundshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 30 juni 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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. 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.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Holmsundshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Valter Jauhiainen
Förtroendevald revisor



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).

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.

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.

RBF Holmsundshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Holmsundshus 1 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

