

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Holmsundshus 1
Org nr: 794000-1725



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

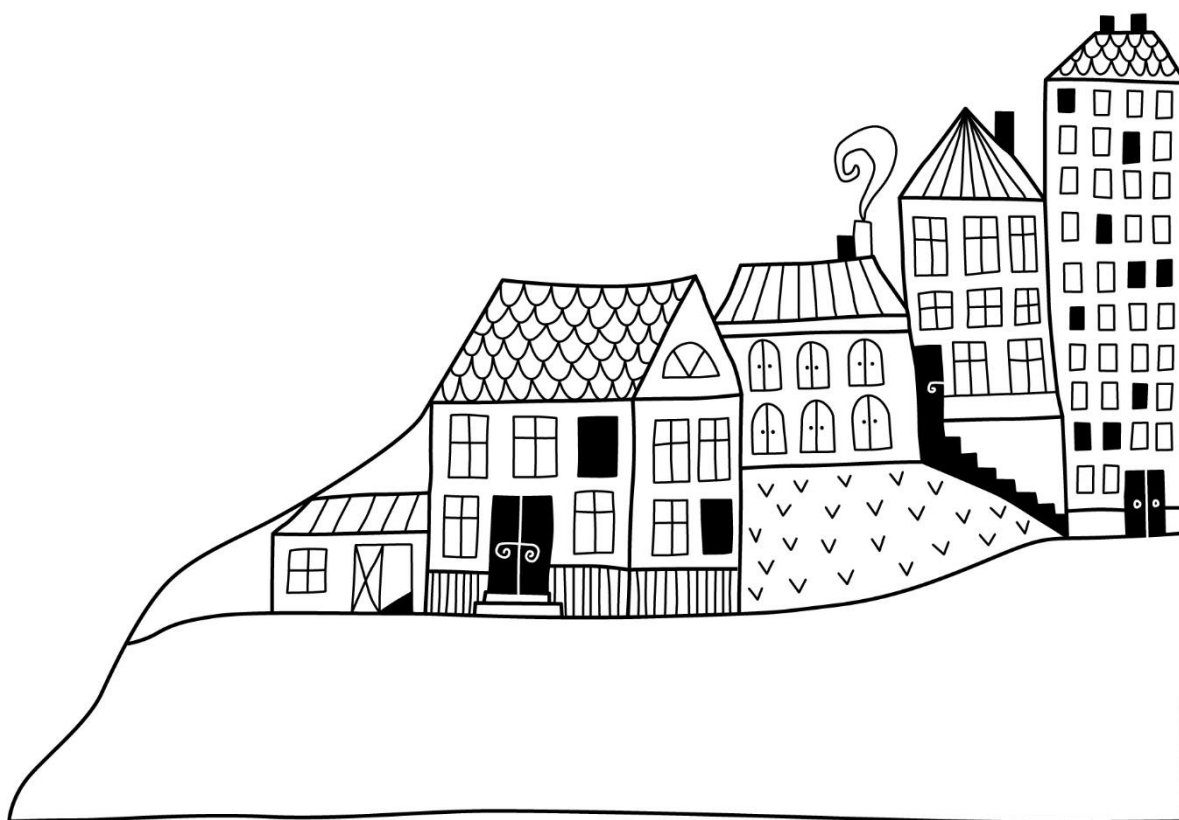
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 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
Hållbarhetsredovisning
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Holmsundshus 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-10-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-26.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående räkenskapsår. Förändringen beror främst på ökade kostnad för försäkringsskador och underhåll, dock har föreningen fått utbetalt 1 186 tkr från försäkringsbolaget som väsentligt ökar intäkten i jämförelse med föregående räkenskapsår.

Räntekostnaderna har minskat på grund av kvartalsvis amortering samt att räntan är lägre i jämförelse med föregående räkenskapsår.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 32%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 145 % till 111 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 52 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -135 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. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

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 m ²
Total bostadsarea	2 699 m ²
Total lokalarea	507 m²

Årets taxeringsvärde	25 238 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 372 000 kr

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 1 724 tkr och planerat underhåll för 264 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 2025-05-22 och styrelsen anser att den är aktuell.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 32 634 tkr. Den årliga rekommenderade avsättning enligt underhållsplan beräknar en genomsnittlig avsättning på 1 088 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 959 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (ny torktumlare och tvättmaskin)	139 650
Installationer (byte tryckpump, fastighetsspolning)	124 488

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
Johan Bergström	Sekreterare	RB-Ledamot
Maria Brekke	Vice ordförande	2026
Joakim Holdeberg	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Israelsson	Suppleant	2026
Leif Jonsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Valter Jauhiainen	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lillemor Olofsson	2025
Sverker Nyman	2025

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. Under aktuellt räkenskapsår har 1 185 tkr återbetalts till föreningen från försäkringsbolaget Folksam.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 732 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

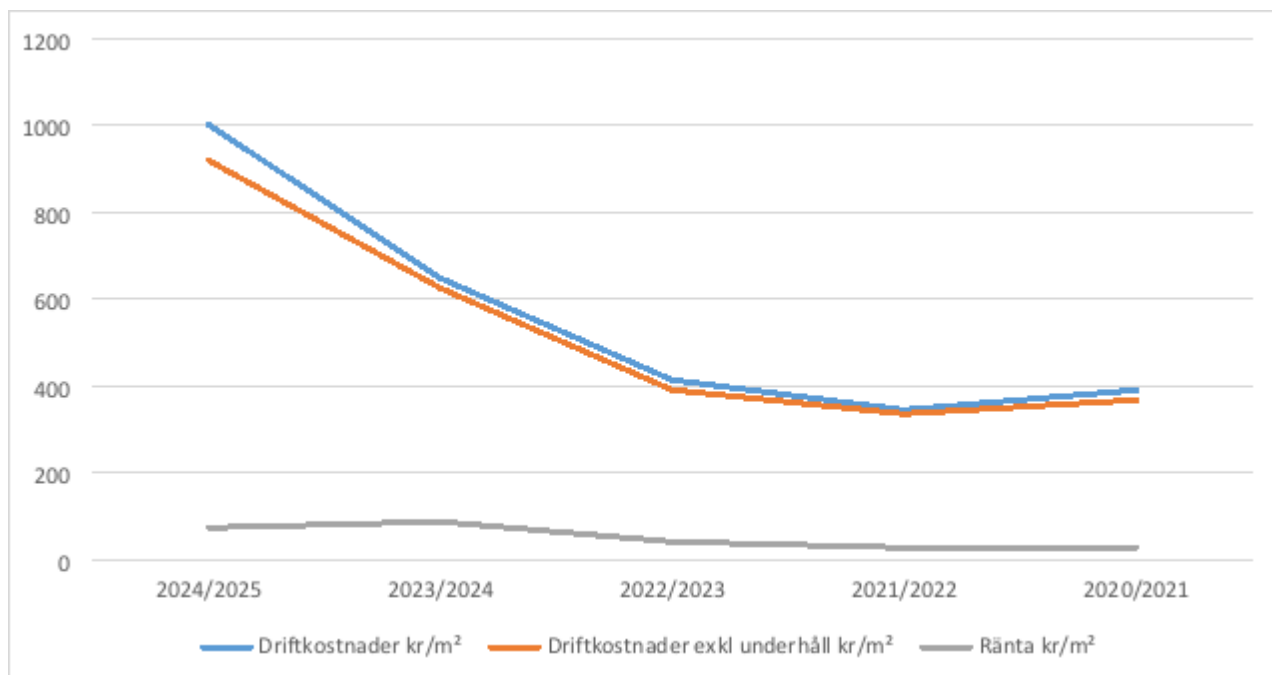


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 618	2 385	2 181	2 077	2 014
Rörelsens intäkter	3 805	2 476	2 203	2 077	2 016
Resultat efter finansiella poster*	-186	-341	188	318	117
Resultat exkl avskrivningar	-135	-290	285	415	217
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 094	-1 204	-629	-486	-684
Årets kassaflöde	-157	-218	183	350	-198
Soliditet %*	-74	-67	-57	-62	-75
Likviditet %	32	23	27	27	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	61	88	90	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	855	679	620	598	576
Driftkostnader kr/kvm	1 003	648	411	345	392
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	920	626	388	333	367
Energikostnad kr/kvm*	224	231	199	199	181
Sparande kr/kvm*	43	-69	111	141	93
Ränta kr/kvm	73	89	38	27	26
Skuldsättning kr/kvm*	2 075	2 111	2 147	2 173	2 200
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 468	2 111	2 147	2 173	2 200
Räntekänslighet %*	2,9	3,1	3,5	3,6	3,8

* 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 10 % från 1 juli 2025 för att försöka bibehålla samt öka nivån på föreningens sparande. Resultat påverkas framför allt av avvikande kostnader i följd av brand- och fuktskador. 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	3 368 196	-6 132 798	-341 239
Disposition enl. årsstämmobeslut			-341 239	341 239
Reservering underhållsfond		959 000	-959 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-264 138	264 138	
Årets resultat				-186 501
Vid årets slut	86 643	4 063 058	-7 168 899	-186 501

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 474 037
Årets resultat	-186 501
Årets fondreservering enligt stadgarna	-959 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	264 138
Summa	-7 355 400

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 7 355 400

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 618 186	2 384 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 186 533	91 094
Summa rörelseintäkter		3 804 719	2 475 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 213 569	-2 076 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 975	-389 868
Personalkostnader	Not 6	-42 822	-38 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-51 587	-51 587
Summa rörelsekostnader		-3 772 953	-2 556 177
Rörelseresultat		31 766	-80 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 326	23 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-243 593	-284 106
Summa finansiella poster		-218 267	-260 873
Resultat efter finansiella poster		-186 501	-341 239
Årets resultat		-186 501	-341 239



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 087 641	3 139 228
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 087 641	3 139 228
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		3 162 641	3 214 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		73 345	37 485
Övriga fordringar	Not 13	552	1 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	144 428	138 691
Summa kortfristiga fordringar		218 325	177 704
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	929 125	1 085 869
Summa kassa och bank		929 125	1 085 869
Summa omsättningstillgångar		1 147 449	1 263 572
Summa tillgångar		4 310 091	4 477 800



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 643	86 643
Fond för yttre underhåll		4 063 058	3 368 196
Summa bundet eget kapital		4 149 701	3 454 839
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−7 168 899	−6 132 798
Årets resultat		−186 501	−341 239
Summa fritt eget kapital		−7 355 400	−6 474 037
Summa eget kapital		−3 205 699	−3 019 198
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 907 505	1 964 738
Summa långfristiga skulder		3 907 505	1 964 738
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 753 821	4 802 767
Leverantörsskulder		425 141	125 472
Skatteskulder	Not 17	8 369	0
Övriga skulder	Not 18	99 528	99 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	321 425	504 493
Summa kortfristiga skulder		3 608 284	5 532 260
Summa eget kapital och skulder		4 310 091	4 477 800



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	31 766	-80 366
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	51 587	51 587
	83 353	-28 779
Erhållen ränta	25 326	23 233
Erlagd ränta	-251 082	-247 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-142 403	-252 768
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-40 621	-44 763
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	132 459	196 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-50 565	-101 326
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-106 179	-116 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 179	-116 224
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-156 744	-217 550
Likvida medel vid årets början	1 085 869	1 303 419
Likvida medel vid årets slut	929 125	1 085 869



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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 974 744	1 845 564
Hyror, lokaler	110 379	103 896
Hyror, garage	48 000	33 200
Hyror, p-platser	81 600	58 829
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-214	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-177	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 000	-2 615
Bränsleavgifter, bostäder	331 644	331 644
Elavgifter	1 200	1 200
Övriga ersättningar	74 017	13 303
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Summa nettoomsättning	2 618 186	2 384 717

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 260	960
Försäkringsersättningar	1 185 273	90 134
Summa övriga rörelseintäkter	1 186 533	91 094

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 2024-07-01 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.

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-264 138	-69 662
Reparationer	-1 724 467	-751 123
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 264	-69 832
Försäkringspremier	-60 630	-52 744
Kabel- och digital-TV	-181 896	-175 534
Återbäring från Riksbyggen	1 400	400
Obligatoriska besiktningar	-2 138	-1 988
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 750	-10 335
Snö- och halkbekämpning	-50 438	-70 248
Statuskontroll	-9 711	0
Förbrukningsinventarier	-1 592	-18 029
Vatten	-152 261	-179 429
Fastighetsel	-169 202	-176 666
Uppvärmning	-396 670	-382 891
Sophantering och återvinning	-69 939	-72 709
Förvaltningsarvode drift	-48 875	-45 636
Summa driftskostnader	-3 213 569	-2 076 426

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-342 671	-331 927
Lokalkostnader	-500	-500
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-21 250
Övriga försäljningskostnader	-2 138	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-61 290	-7 796
Kreditupplysningar	-6 113	-5 340
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 370	-1 380
Representation	-4 005	0
Kontorsmateriel	0	-5 473
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 000
Bankkostnader	-3 792	-2 975
Övriga externa kostnader	-7 097	-8 198
Summa övriga externa kostnader	-464 975	-389 868

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-12 000	-12 000
Sammanträdesarvoden	-22 200	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-4 400
Sociala kostnader	-6 622	-6 896
Summa personalkostnader	-42 822	-38 296

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-51 587	-51 587
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-51 587	-51 587

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	25 239	23 180
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	21
Övriga ränteintäkter	84	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 326	23 233

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-243 155	-284 106
Övriga räntekostnader	-438	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-243 593	-284 106

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
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	-5 683 974	-5 632 387
Tillkommande utgifter	-1 301 738	-1 301 738
Markanläggningar	-299 295	-299 295
Omklassificeringar m.m.		0
	-7 285 007	-7 233 420
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-51 587	-51 587
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-51 587	-51 587
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 336 594	-7 285 007
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 087 641	3 139 228
Varav		
Byggnader	1 331 824	1 383 411
Mark	1 755 817	1 755 817
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 800 000	21 865 000
Lokaler	438 000	507 000
Totalt taxeringsvärde	25 238 000	22 372 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 038 000</i>	<i>17 988 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>4 384 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
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 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggen Intressförening	75 000	75 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	75 000	75 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	579
Skattekonto	549	949
Andra kortfristiga fordringar	3	0
Summa övriga fordringar	552	1 528



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	32 031	28 599
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 197	83 823
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 200	24 612
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 656
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 428	138 691

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel (SBAB sparkonto)	1	887 943
Transaktionskonto (Swedbank transaktionskonto)	929 124	197 926
Summa kassa och bank	929 125	1 085 869

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	6 661 326	6 767 505
Nästa års villkorsförändringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 713 641	-4 736 723
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 180	-66 044
Långfristig skuld vid årets slut	3 897 460	1 964 738

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,40%	2025-09-03	758 903,00	0,00	10 000,00	748 903,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-10-30	793 090,00	0,00	0,00	793 090,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2027-03-30	3 977 820,00	0,00	30 135,00	3 947 685,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2026-06-01	1 237 692,00	0,00	66 044,00	1 171 648,00
Summa			6 767 505,00	0,00	116 224,00	6 661 326,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre (Stadshypotek) lån om 1 171 648 kr, 793 090 och 748 903 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 17 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	8 369	0
Summa skatteskulder	8 369	0

Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	99 528	99 528
Summa övriga skulder	99 528	99 528

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	60 172	67 661
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	201 118
Upplupna elkostnader	31 189	11 510
Upplupna vattenavgifter	11 437	46 873
Upplupna värmekostnader	0	11 429
Upplupna kostnader för renhållning	10 257	22 443
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	208 369	138 259
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	321 425	504 493

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	7 229 000	7 229 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Årsredovisning blev klar den 11-09-2025.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Barry Olofsson

Johan Bergström

Joakim Holdeberg

Maria Brekke

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Valter Jauhiainen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562688355

Dokument

Årsredovisning 20240701-20250630 - RBF Holmsundshus nr 1 (slutlig för signering) Huvuddokument 21 sidor Startades 2025-11-19 13:47:06 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2025-11-27 15:57:22 CET (+0100)	Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsförening Holmsundshus nr 1 2025-06-30.pdf Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
Bilagor (ordlista).pdf 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 2025-11-24 10:44:26 CET (+0100)	Joakim Holdeberg (JH) joakimholdeberg@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM HOLDEBERG" Signerade 2025-11-22 12:03:34 CET (+0100)
---	--



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562688355

Maria Brekke (MB1)
maria@gradde.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Liv Maria Brekke"
Signerade 2025-11-27 10:25:54 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN BERGSTRÖM"
Signerade 2025-11-19 14:02:27 CET (+0100)

Valter Jauhiainen (VJ)
kvalter@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VALTER JAUHIAINEN"
Signerade 2025-11-27 12:07:39 CET (+0100)

Maria Bohlin (MB2)
maria.bohlin@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Maria Carolina Bohlin"
Signerade 2025-11-27 15:57:22 CET (+0100)

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 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 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Holmsundshus nr 1s finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Holmsundshus nr 1 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 2024-07-01 - 2025-06-30 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Holmsundshus nr 1 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är

väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Valter Jauhainen
Förtroendevald revisor

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

RBF Holmsundshus 1 (794000-1725)

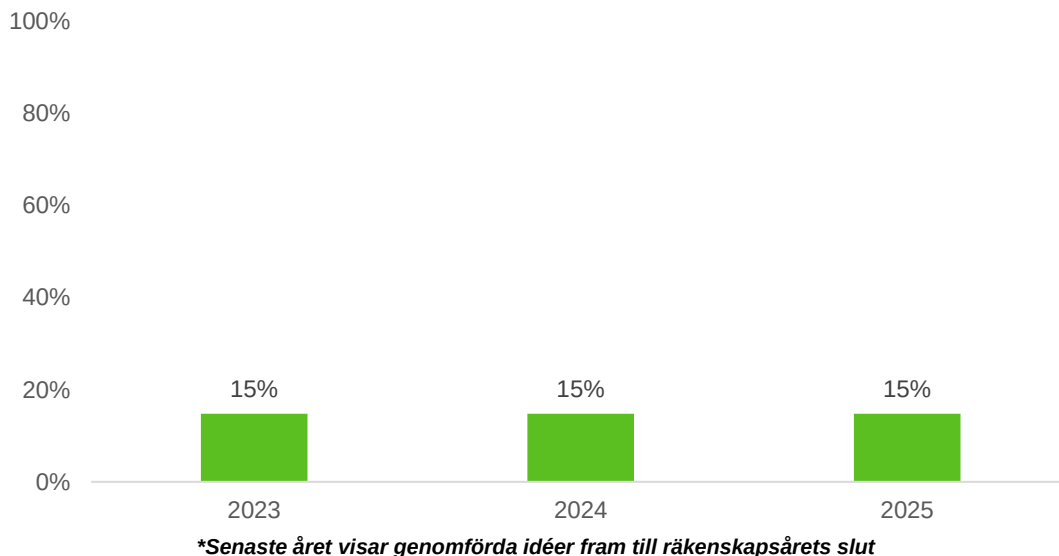


Hållbarhetsidéer

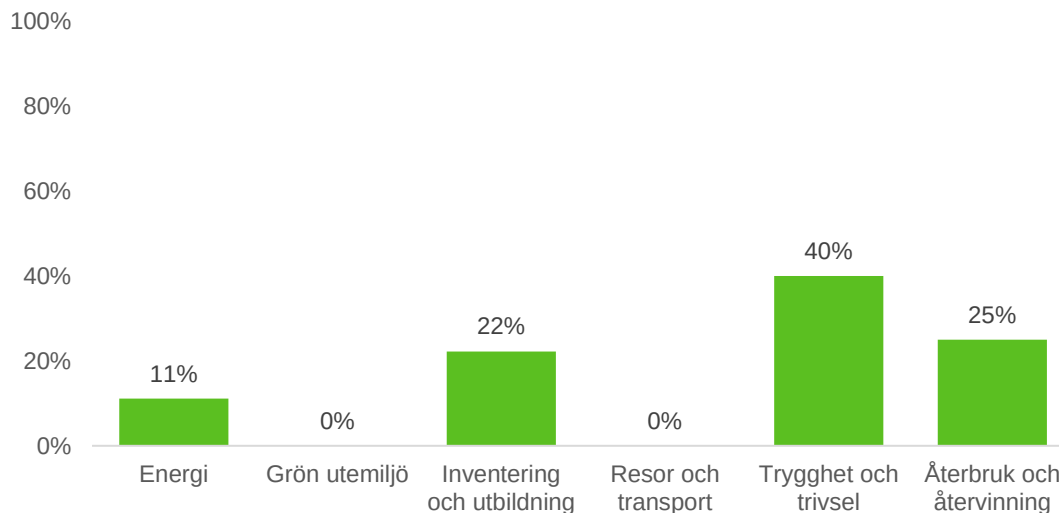
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Holmsundshus 1 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 15% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Återbruk och återvinning

Anordnat skräpplockardag

Förbättrat källsorteringsrummet

Inventering och utbildning

Inventerat ljuskällor

Utsett miljö- och energiansvarig

Trygghet och trivsel

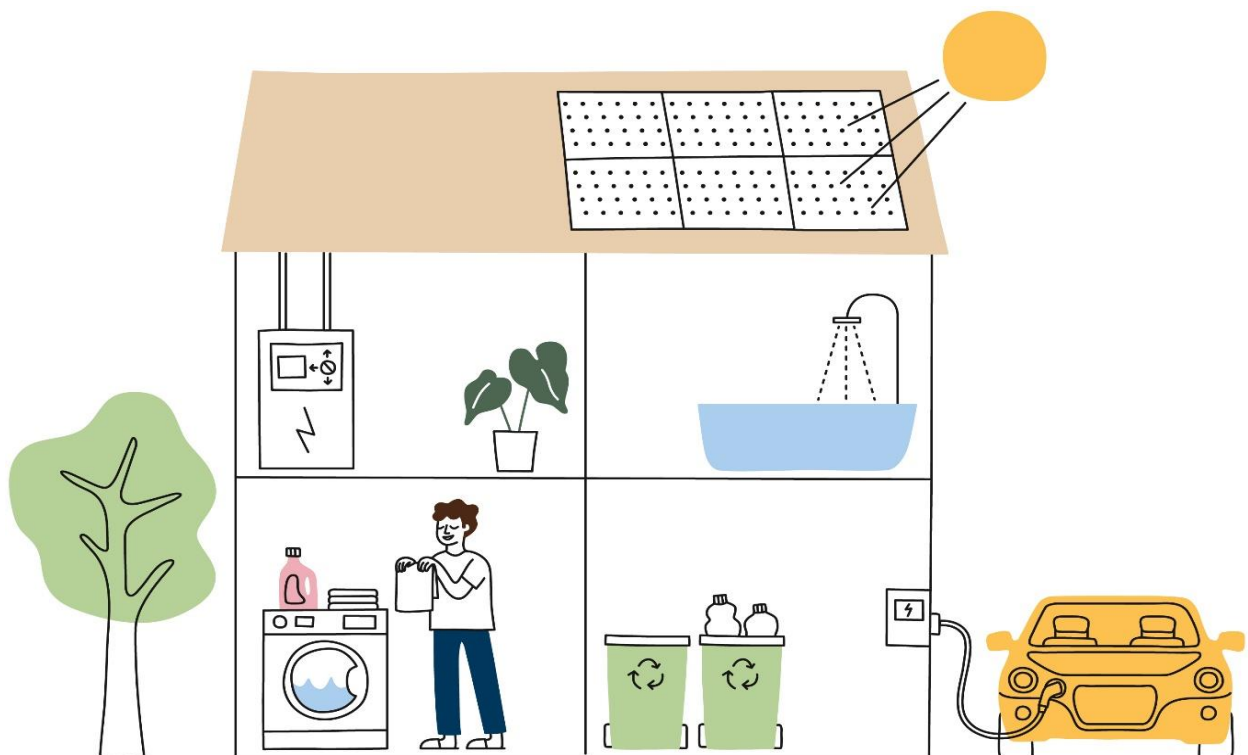
Etablerat huskurage

Välkomnat nya medlemmar

Energi

Bytt ut gammal tvättutrustning

Bytt till el från förnybara källor



Energi

Föreningens byggnader har energiklass C. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-08-04.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

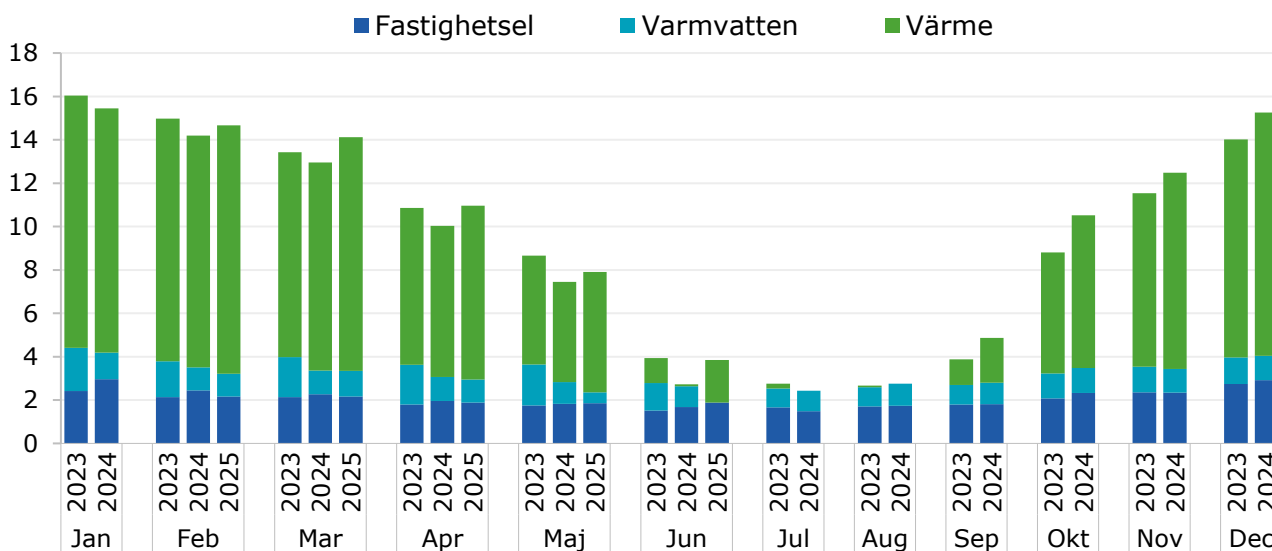
Föreningens totala area var 4 748 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	114	106	100	kWh/m ²
Varav fastighetsel	23	25	23	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 450 l/m² varav 210 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 10 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Holmsundshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
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

