Årsredovisning

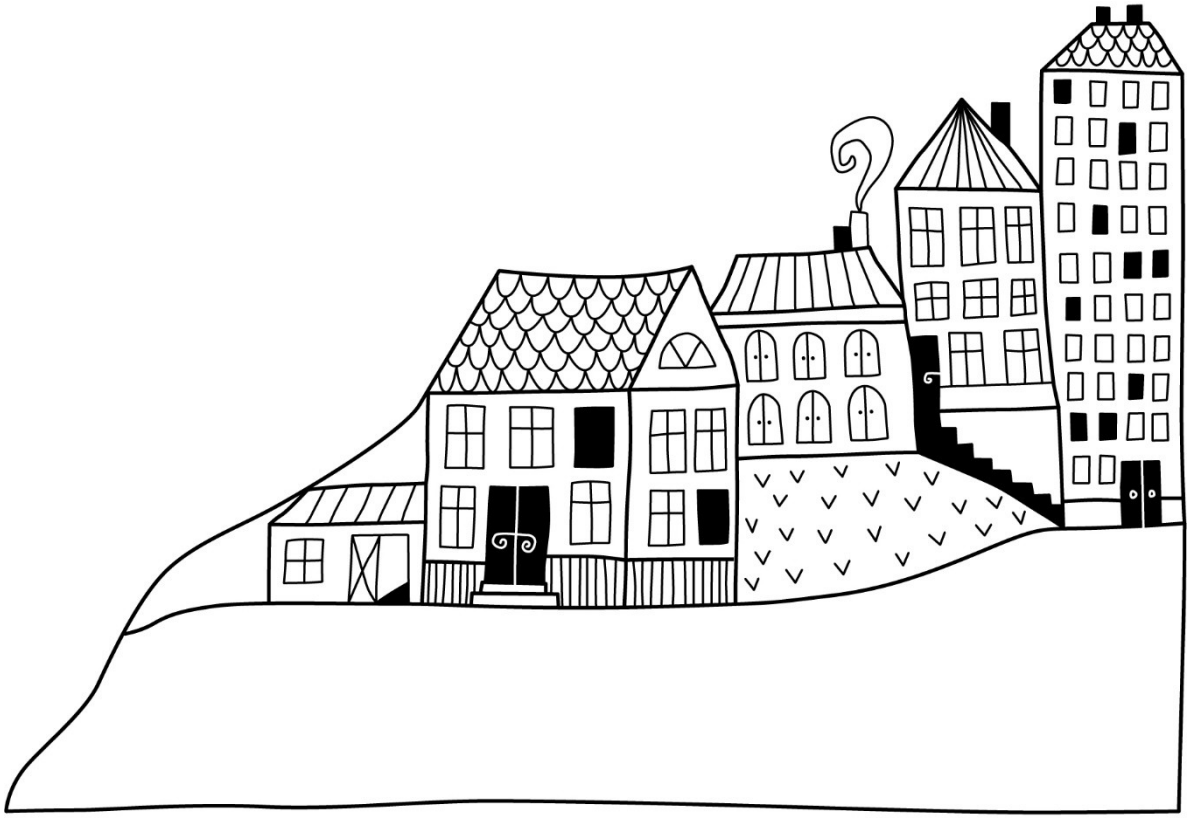
2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen BRF Härnösandshus 1
Org nr: 788000-1412



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 13
Noter 14



Dokument-ID 092221155575627784 89 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Härnösandshus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1942-01-10. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1942-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-04.

Föreningen har sitt säte i Härnösands kommun.

Årets resultat uppvisar ett underskott med -250 tkr.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 397% till 209%.

I resultatet ingår avskrivningar med 72 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −178 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Häcken 17 i Härnösands kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 16 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Norra Ringvägen 24 och Ängsvägen 24 i Härnösand.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	8	
2 rum och kök	8	

Total bostadsarea	717 m²
Årets taxeringsvärde	4 425 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 365 000 kr

Dokument-ID 092221155575627784489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Riksbyggens kontor i Sundsvall har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta Norrland. 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 60 tkr och planerat underhåll för 373 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsfonden används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 118 tkr.

Underhållsplanen uppdaterades senast under 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadmålning	2013/2014	Styrelsen beslutade att finansiera underhållsåtgärden med egna medel samt nyupptagna lån
Takrenovering	2013/2014	Finansieras med egna medel
Installationer	2014/2015	Byte av fjärrvärmeväxlare samt byte av cirkulationspump.
Byte trapphusbelysning	2020/2021	
Ny tvättmaskin	2022/2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Dragning el till robotgräsklippare	18 461
Säkerhetsdörrar	258 750
Parkeringsytor; rivning asfalt, påföring slitlagergrus. Markyta vid grillplats	95 763

Dokument-ID 092221155575627784 89 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlotte Englund	Ordförande	2026
Heri Eysturlid	Vice ordförande	2026
Sara Edström	Ledamot	2026
Lars Borggren	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Englund	Suppleant	2026
Elvira Bladh	Suppleant	2026
Emma Yxberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret antagit nya stadgar. Föreningen har också utfört åtgärder på fastigheten, bla gruslagt parkeringsytorna och nya säkerhetsdörrar. Se mer utförligt i styrelsens egna förvaltningsberättelse.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 16%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 305 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.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Dokument-ID 092221155575627784 89 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Styrelsens verksamhetsberättelse 240901-250831

Under året har den nyvalda styrelsen arbetat på årsstämmans uppdrag för att förbättra boendet för sina medlemmar på många olika plan. Redan från andra sammanträdet fick vi en extra adjungerad i styrelsen som har biträtt med tekniska råd, vilket vi tacksamt tagit emot.

Styrelsen har eftersträvat öppenhet gentemot medlemmarna i föreningen och har använt sig både av redskapet *Styrelsen informerar* via Mitt Riksbyggen som når medlemmar som accepterat att få e-post från föreningen samt genom meddelanden i brevlådor och på anslagstavlor, där information har satts upp regelbundet. På anslagstavlorna har också besiktningsprotokoll från OVK och Energideklaration satts upp. En utrymningsplan är under arbete men finns som ett första utkast på anslagstavlorna.

Inom styrelsen har vi haft ett fint och tätt samarbete med styrelsemöten ungefär en gång i månaden (med undantag för ett sommaruppehåll) vid totalt 6 tillfällen efter det konstituerande sammanträdet varav Riksbyggens ledamot deltagit 2 gånger. Under våren träffades styrelsen vid ett tillfälle utöver ovan nämnda för att gå igenom föreningens ekonomi inför budgetarbetet. Ordföranden hade då ett utbildningspass för styrelsen om budget och redovisning. Styrelsens ambition är att se till att föreningens ekonomi sköts på bästa sätt och att våra gemensamma medel används så de kommer medlemmarnas intressen effektivast till del. Räkenskapsåret inleddes 240901 med en kraftig årsavgiftshöjning vilket ledde till att vår bostadsförening relativt andra bostadsrätter i Härnösand har långt högre årsavgift än snittet för orten. Styrelsen beslöt därför att inte höja årsavgiften men att höja parkeringsavgiften och tv/bredbandsavgiften, totalt 40 kr per lägenhet/månad från 250901, för att matcha kostnadsökningarna för dessa poster.

Inledande styrelsearbete bestod i att se över att föreningens nya stadgar och antagen policy avseende andrahandsuthyrning efterlevdes, vilket ledde till att vi fick en ny medlem genom överlåtelse på Ängsvägen 24B (RB15) och en ny godkänd andrahandsuthyrning på Ängsvägen 24A (RB14). En bostadsrätt på Norra Ringvägen 24A (RB06), en bostadsrätt på Norra Ringvägen 24B (RB07) och två bostadsrätter på Ängsvägen 24A (RB10, RB13) ligger till salu, varav en i slutet av augusti fått godkänd andrahandsuthyrning utöver tidigare nämnda beslutat (RB10). Dessutom såldes en lägenhet under våren på Norra Ringvägen 24B (RB04).

På Ängsvägen 24 omfördelades de stora och små förråden så att varje lägenhet skulle få ett stort och ett litet förråd. Ny uppmärkning ägde rum. Den trasiga ytterförrådsdörren lagades med kemträ av Ronnie Ruthströms Bygg AB. De fyra ytterdörrarna på fastigheternas kortsidor har i augusti målats om av oss själva.

Norra Ringvägen 24B fick installerat hemtjänstlås och service har skett av båda portarna avseende tidlås. Norra Ringvägen 24A fick utrustas med ny låscylinder då den gamla gått i baklås. Installationerna har skett av Härnösands kommun samt AB Norrskydd i Härnösand.

Då det inte fanns någon uppmärkning av servicerum mm har styrelsen låtit sätta upp dymoutskrivna etiketter som visar vad dörrarna leder till för typ av områden i båda fastigheterna. Dessutom har styrelsen sett till att även sekreteraren har en komplett nyckelknippa för åtkomst till samtliga utrymmen i båda fastigheterna. Även Hemab efterlyste en nyckel till Ängsvägens källare vilket vi såg till att de fick. Ett nyckelhus är inköpt för att förvara nyckel till den föreningslokal som ska göras bekväm för gemenskap. Lokalen ligger i källaren på Norra Ringvägen 24B.

Det systematiska brandskyddsarbetet har initierats i samarbete med Presto AB och ett välfungerande larmsystem har utökats till att finnas i tvättstuga och i närmaste flyktväg ut genom trapphus. Det har installerats brandsläckare och första hjälpen-tavlor i tvättstugorna och tydliga efterlysande skyltar som visar flyktvägar. Nödbelysning har installerats. För egenkontroller har det digitala verktyget PreVision köpts in som en årlig prenumeration, där Presto AB lagt upp de båda fastigheternas gemensamma utrymmen med uppmärkta brandsäkerhetskontrollpunkter.

Elsäkerhetsansvarig har upprättat rutiner för kontroll av elsystem och utfört besiktningar av elcentralerna. Initialt konstaterades att merparten av samtliga porslinskroppar för säkringar saknade säkerhetsglas på elcentralerna eller var trasiga och dessa har därför bytts ut. Täcklock för eldosor i korridor har lagats. Vi lät även installera vägguttag på plan 1 i varje trapphus för att underlätta trappstädningen som vi sköter själva. Sjölunds el AB har skött elarbetet. Tvättstugorna utrustades även med fler städartiklar som tvättbar dammvippa och fönsterputsare inköpta av ordföranden. En hel del lampglober behövde också kompletteras och dessa köptes in och installerades i båda husens källare. Rörelsestyrd lampa köptes in till gaveln på utsidan av Norra Ringvägen 24 vilket uppskattades mycket av de boende. Vidare har styrelsen noterat att det inte finns något gjutet betonggolv under fastigheternas trappor i elcentralerna vilket leder till förhöjd fuktighet i dessa utrymmen i båda husen. Styrelsen har köpt in Torrbollen för fuktreglering till varje elcentral. Ytterligare åtgärder kommer krävas.

Dokument-ID 092221155575627784 89 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Parkeringarnas asfalt har rivits bort och ett utjämnat markarbete med slitstarkt lager grus har påförts. Arbetet utfördes av Åkes Entreprenad i samarbete med Sundfrakt. Styrelsen har beslutat att under hösten installera nya moderna motorvärmarhuvuden till parkeringsplatserna, likt den som redan finns installerad på Ängsvägen 24, med timer och jordfelsbrytare.

I båda fastigheterna har nya vattenmätarkonsoler installerats och vattenmätaren på Ängsvägen byttes i samband med installationen. Rören som blottades fick ny isolering. Detta var ett samarbete mellan Hemab och Sjölunds VVS AB med underentreprenad.

Vi beslutade att övergå till hushållsnära förpackningsinsamling och Hemab har ställt ut flerfackskärl för sopsortering: två kärl av varje slag till båda adresserna. Inledningsvis hade vi också ytterligare ett kärl för restavfall som vi nu beslutat att på prov ställa undan för att försöka få igång sorteringen av soporna ytterligare. Varje hushåll har fått ett komprimeringskärl för mjukplast och broschyr från Hemab angående insamlingen och hur soporna skall sorteras. I trapphusen har boxar för glödlampor och batterier monterats med specialanpassad upphängning så de lätt ska kunna lyftas ut till kärlet de ska sitta på vid tömning. I varje fastighets tvättstuga har kärl för textilåtervinning ställts in. Vi har byggt vindskydd till flerfackskärlen på båda adresserna.

På vårstädningsdagen rensade vi i våra källarutrymmen, slängde ett fullastat släp med skräp, krattade löv och planterade om hallon vid den nya grillplatsen. Det var så trevligt att träffa medlemmar som hade möjlighet att delta i arbetet. Ett specialdesignat grillfat med galler köptes in. En grillning med knytkalas och dragspelsmusik med allsång avslutade dagen.

För att förenkla för styrelsen avseende beslutade inköp skaffade vi Swedbanks Entercard så att ordföranden kan göra inköp på styrelsens beslutade uppdrag. Vi köpte även in en färgskrivare, skrivarkabel, laminator och lamineringsplast för att underlätta styrelsens kommunikationsmöjligheter.

Utemiljön har förbättrats för trivselns skull. Som redan nämnts har en ny gemensam uteplats anlagts med rosa dekorgrus och pallkragar mottagna som gåva har använts för att odla kryddor, örter och blommor. Växter som krusbär och klematis samt syréner har planterats. Medlemmar har erbjudits att själva plantera vilket några har utnyttjat. En begagnad elgräsklippare köptes in och en bensindriven gräsklippare såldes. För att förenkla skötsel av våra odlingar lät vi installera ett vattenutkast på Norra Ringvägens långsida utgående från tvättstugan. Installationen utfördes av Sjölunds VVS AB. På Norra Ringvägen 24 har en stor rabatt uppgraderats med tuja och perenner och på Ängsvägen 24 har en ny stor rund upphöjd rabatt anlagts med tuja, silverek och lobelia. Under sommaren lät vi en del av gräsmattan växa till äng för att gynna insekter och biologisk mångfald. Riksbyggens robotgräsklippare programmerades om för att sköta den nya gräsmattans områden. Roboten kämpar på men har ibland dålig kontakt med satelliten så vi har fått flytta hem den till laddstationen flertalet tillfällen då den stannat. Gräsområdets no-go-zoner behöver finjusteras till nästa säsong.

Vid entréportarna har vi planterat i våra blå krukor, en vid varje port, varav två nyinköptes. Vårplanteringen bestod bland annat av röda pelargoner och gul-lila penséer. Höstplanteringen bestod av orangeröd solhatt och vit höstflox med detaljer som välkomstskylt, keramiksvamp och lysande porslinsfåglar. Vi köpte också blå keramikfat till krukorna.

Den största satsningen under detta verksamhetsår har varit att samtliga lägenheter fått nya Daloc S33 RC3 säkerhetsytterdörrar med ökad ljudisolering, förbättrat brandskydd och förhöjt inbrottsskydd till följd. Samtliga dörrar tillverkades med tittöga, ringklocka, nya handtag och låsvred samt vit insida och mörkbrun utsida i liggande träimitation. Nycklarna kunde återanvändas och behövde ej bytas ut. Brevlådeboxar har installerats vid entréportarna och bredvid varje lägenhetsdörr har tidningshållare med namn satts upp. I samband med installationen byttes även dörrkarmarna ut till rostfria vitmålade stålkarmar med uppmärkning av varje lägenhet som visar lägenhetsnummer enligt Skatteverkets krav och nummer för lägenheten vilka framgår av kontrakten hos Riksbyggen. Nya ektrösklar installerades. Secor (en del av Dalockoncernen) ombesörjde installationen. De tog även hand om bortforslingen av de gamla dörrarna och karmarna. Styrelsen installerade nyinköpta Habo dörrstoppar på väggarna istället för vid golvnivå för att underlätta städningen.

Ordförande, vice ordförande och en suppleant representerade styrelsen på ett möte med Eva Höglund, auktoriserad revisor på Revidacta Revision AB i Härnösand, för rådgivning som ett led i att utöka det lokala samarbetet för föreningen. De är villiga att åta sig revisorsuppdrag åt föreningen, vilket valberedningen informerats om.

Under året har styrelsen skaffat hemsida via one.com till bostadsrättsföreningen som är tänkt att vara ytterligare ett fönster ut mot omvärlden och en trevlig knutpunkt för oss som är boende i föreningen. Hemsidan publicerades 250830.

Dokument-ID 092221155575627784 89 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Förutom ovan nämnda utförda och kommande förbättringar ser vi fram emot det nya verksamhetsåret. För att särskilja oss gentemot det lokala hyresbolaget i Härnösand vill vi byta namn på föreningen, vilket kommer kräva stadgeändringar – därför funderar vi tillsammans med medlemmarna om vi ska passa på att ändra stadgarna även på andra sätt som tex förtydliga hur revisionen kan skötas. Vi kommer se över rutiner vid kris. Vi vill även rusta upp våra trappuppgångar samt se till att våra källare får bättre klimat och mer möjligheter till gemenskap och rekreation. Vi har även planer på att se över husens behov av nya fönster och balkongdörrar, samt uppmuntra bostadsrättshavarna att se över sina lägenheters elcentraler och brandskyddsutrustning. Vi funderar vidare på hur vi ska tänka kring elcyklar – vilket vi ser som en del av vårt systematiska brandskyddsarbete. Eventuellt basutbud av TV och internetet via Tele2, funderar vi på om det verkligen behövs när de flesta idag har egna abonnemang och streamingtjänster. Planer finns att få fastigheterna omvärderade för att få bättre kontroll på föreningens tillgångars värde. Vi kommer fortsätta att sträva efter lokala samarbeten för underhåll och reparationer, samt verka för miljömässiga installationer. Trivsel, säkerhet och hållbarhet är ledord vi i föreningen vill främja.

Styrelsen
Ann-Charlotte Englund – ordförande
Heri Eysturlid – vice ordförande
Sara Edström – sekreterare
Lars Borggren – Riksbyggens ledamot
Suppleanter – Elvira Bladh, Emma Yxberg, Anders Englund
Adjungerad – Benjamin Kontio

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 017	881	831	791	752
Resultat efter finansiella poster*	−250	45	106	13	7
Årets kassaflöde	0	51	75	80	17
Soliditet %*	18	25	24	21	20
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	209	397	452	380	395
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	97	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 357	1 177	1 114	1 073	1 038
Driftkostnader kr/kvm	1 272	683	571	654	678
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	751	683	509	654	609
Energikostnad kr/kvm*	321	314	278	295	270
Reservering till underhållsfond kr/kvm	165	139	56	56	29
Sparande kr/kvm*	273	164	311	119	180
Skuldsättning kr/kvm*	2 797	2 901	3 005	3 110	3 188
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 797	2 901	3 005	3 110	3 188
Räntekänslighet %*	2,1	2,5	2,7	2,9	3,1

* obligatoriska nyckeltal

Dokument-ID 092221155575627784 89 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

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 såsom TV och bredband.

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

Årets resultat visar en förlust om -250 tkr. Förlusten beror på att föreningen under året haft kostnader för underhåll av bla parkeringsytor och byte av säkerhetsdörrar. Underhållskostnaderna för detta om totalt 373 tkr lyfter föreningen i sin helhet ur underhållsfonden. Förlusten förväntas därför inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Dokument-ID 092221155575627784 89 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 150	594 536	120 670	44 864
Disposition enl. årsstämmobeslut			44 864	−44 864
Reservering underhållsfond		118 000	−118 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−372 974	372 974	
Årets resultat				−249 961
Vid årets slut	**12 150**	**339 562**	**420 508**	**−249 961**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	165 534
Årets resultat	−249 961
Årets fondreservering enligt stadgarna	−118 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	372 974
Summa	**170 547**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**170 547**

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

Dokument-ID 092221155575627784 89 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 017 300	880 826
Övriga rörelseintäkter	Not 3	740	480
Summa rörelseintäkter		**1 018 040**	**881 306**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−911 792	−489 542
Övriga externa kostnader	Not 5	−214 726	−218 284
Personalkostnader	Not 6	−20 182	−19 216
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	−72 450	−72 451
Summa rörelsekostnader		**−1 219 149**	**−799 493**
Rörelseresultat		**−201 109**	**81 813**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 521	21 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		−62 373	−58 454
Summa finansiella poster		**−48 852**	**−36 949**
Resultat efter finansiella poster		**−249 961**	**44 864**
Årets resultat		**−249 961**	**44 864**

Dokument-ID 092221155557562778489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 864 947	1 937 396
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 864 947**	**1 937 396**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**24 000**	**24 000**
Summa anläggningstillgångar		**1 888 947**	**1 961 396**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 845	11 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 655	80 238
Summa kortfristiga fordringar		**82 500**	**91 585**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	998 906	999 278
Summa kassa och bank		**998 906**	**999 278**
Summa omsättningstillgångar		**1 081 406**	**1 090 862**
Summa tillgångar		**2 970 352**	**3 052 259**

Dokument-ID 092221155557562778489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 150	12 150
Fond för yttre underhåll		339 561	594 536
Summa bundet eget kapital		**351 711**	**606 686**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		420 508	120 670
Årets resultat		−249 961	44 864
Summa fritt eget kapital		**170 547**	**165 534**
Summa eget kapital		**522 259**	**772 219**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 548 904	0
Summa långfristiga skulder		**1 548 904**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	456 352	2 080 088
Leverantörsskulder		199 774	419
Skatteskulder		75	1 806
Övriga skulder		1 128	3 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 861	194 008
Summa kortfristiga skulder		**899 190**	**2 280 039**
Summa eget kapital och skulder		**2 970 352**	**3 052 259**

Dokument-ID 092221155557562778489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−201 109	81 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	72 450	72 451
	−128 659	**154 264**
Erhållen ränta	20 114	16 643
Erlagd ränta	−68 286	−58 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−176 831**	**112 047**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 492	−42 030
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	248 800	55 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**74 460**	**125 417**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−74 832	−74 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−74 832**	**−74 832**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−372	50 585
Likvida medel vid årets början	999 278	948 692
Likvida medel vid årets slut	998 906	999 278
Kassa och Bank BR	998 906	999 278

Dokument-ID 092221155557562778489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	61
Standardförbättringar	Linjär	12-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Dokument-ID 092221155557562778489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	935 520	806 496
Hyror, bostäder	28 800	28 800
TV och Bredband	37 440	37 440
Pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning	15 542	8 097
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	−7
Summa nettoomsättning	**1 017 300**	**880 826**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Påminnelseavgifter	740	480
Summa övriga rörelseintäkter	**740**	**480**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−372 974	0
Reparationer	−59 891	−24 617
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−13 275	−13 095
Försäkringspremier	−29 787	−26 115
Kollektivt TV och bredband	−39 296	−39 151
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Systematiskt brandskyddsarbete	−50 092	0
Serviceavtal	−1 486	−1 363
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	−19 656
Snö- och halkbekämpning	−24 825	−32 451
Statuskontroll, utredning dränering	0	−48 105
Förbrukningsinventarier	−27 724	−9 779
Vatten	−75 116	−70 110
Fastighetsel	−19 911	−21 218
Uppvärmning	−135 166	−133 770
Sophantering och återvinning	−37 771	−32 537
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel	−25 076	−17 775
Summa driftskostnader	**−911 792**	**−489 542**

Dokument-ID 092221155557562778489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode	−149 042	−159 978
Administration	−7 013	−3 711
IT-kostnader	0	−2 364
Arvode, yrkesrevisorer	−20 375	−22 150
Övriga försäljningskostnader	−3 175	−2 062
Övriga förvaltningskostnader	−11 874	−2 265
Kreditupplysningar	−2 415	−1 494
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 382	−9 048
Medlems- och föreningsavgifter	−1 200	−1 200
Bankkostnader	−2 587	−2 650
Övriga externa kostnader	−10 663	−11 361
Summa övriga externa kostnader	**−214 726**	**−218 284**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−15 000	−15 000
Pensionskostnader	−1 000	0
Sociala kostnader	−4 182	−4 216
Summa personalkostnader	**−20 182**	**−19 216**

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−54 084	−54 084
Avskrivningar tillkommande utgifter	−18 366	−18 367
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	**−72 450**	**−72 451**

Dokument-ID 092221155557562778489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 156 635	4 156 635
Mark	14 365	14 365
Tillkommande utgifter	232 973	232 973
	4 403 973	**4 403 973**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**4 403 973**	**4 403 973**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 445 479	−1 391 395
Tillkommande utgifter	−202 043	−183 675
	−1 647 522	**−1 575 070**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−54 084	−54 084
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−18 366	−18 368
	−72 450	**−72 452**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 719 972**	**−1 647 522**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	−819 055	−819 055
	−819 055	**−819 055**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 864 946**	**1 937 396**
Varav		
Byggnader	1 838 017	1 892 101
Mark	14 365	14 365
Tillkommande utgifter	12 564	30 930
Taxeringsvärden		
Bostäder	4 425 000	4 365 000
Totalt taxeringsvärde	**4 425 000**	**4 365 000**
varav byggnader	*3 435 000*	*3 555 000*
varav mark	*990 000*	*810 000*

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
48 andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening Mellersta Norrland	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	**24 000**	**24 000**

Dokument-ID 092221155557562778489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Not 10 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel, SBAB	649 567	629 557
Transaktionskonto, Swedbank	349 339	369 721
Summa kassa och bank	**998 906**	**999 278**

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	2 005 256	2 080 088
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	−401 520	−2 080 088
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−54 832	0
Långfristig skuld vid årets slut	**1 548 904**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,83%	2025-10-28	421 520,00	0,00	20 000,00	401 520,00
SWEDBANK	3,38%	2026-02-25	1 658 568,00	0,00	54 832,00	1 603 736,00
Summa			**2 080 088,00**	**0,00**	**74 832,00**	**2 005 256,00**

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	2 939 000	2 939 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155557562778489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20e november 2025

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____ _____
Ann-Charlotte Englund, ordförande Heri Eysturlid

_____ _____
Sara Edström Lars Borggren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

_____
Maria Nääs
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155557562778489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Riksbyggen BRF Härnösandshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Härnösandshus 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

Dokument-ID 09222115557562778489 Signerat AE, HE, SE, LB, MN

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562778489

Dokument

209111_Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-11-20 10:04:25 CET (+0100) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2026-01-16 08:39:47 CET (+0100)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerare

Ann-Charlotte Englund (AE)
acenglund267@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHARLOTTE ENGLUND"
Signerade 2025-11-20 14:34:37 CET (+0100)

Heri Eysterlid (HE)
herimusiker@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HERI EYSTURLID"
Signerade 2025-11-25 15:53:23 CET (+0100)

Sara Edström (SE)
sara.gro88@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Emma Kristina Edström"
Signerade 2025-11-21 13:06:15 CET (+0100)

Lars Borggren (LB)
lars.borggren@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Olof Borggren"
Signerade 2025-11-20 10:30:50 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562778489

Maria Nääs (MN)
Azets Revision & Rådgivning AB
maria.naas@azets.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Therese Nääs"
Signerade 2026-01-16 08:39:47 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