



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Konsumenten i Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-02-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-09-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Paulinehem 6	1960	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Västerbotten

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 790 kvm. Byggnadernas totalyta är 790 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per Jonas Lindahl	Ordförande
Tobias Österberg	Vice ordförande
Malin Margareta Frech	Sekreterare
Pihla Alastalo	Styrelseledamot
Gustav Sebastian Forsvik	Styrelseledamot

### Valberedning

Rebecca Lindmark (valberedningens ordförande), Jesper Olsson

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas -- förutom av styrelsen -- av minst två (2) ledamöter tillsammans.

## Revisorer

Caroline Andersen Extern revisor BoRevision i Sverige AB  
Maja Hallén Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-26. Urträde ur HSB och byte av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2060.

## Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK-besiktning och installation av PAX-fläktar

## Planerade underhåll

2026 ● Ombyggnation sophus, nya regler för återvinning

Takbesiktning

Stambesiktning och spolning

## Avtal med leverantörer

Bredband Sofiehems antennförening  
BRF-förvaltare SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB  
El fjärrvärme Umeå Energi  
Vatten sophämtning Vakín

## Övrig verksamhetsinformation

Under hösten 2025 har den nya styrelsen påbörjat en översyn av föreningens underhållsplan. Den har getts en bättre struktur för att enklare kunna visa föreningens sparbehov. I samband med det arbetet identifierades ett par områden där styrelsen behöver mer information för att med säkerhet kunna lägga en god underhållsplan. Därför har styrelsen planerat att under 2026 besiktiga taket och stammarna för att få en bättre förståelse om när tak och stammar behöver bytas, och en bättre förståelse för vad det kan komma att kosta. Dessa är de största utgifterna inom underhållsplanens horisont, och resultatet kommer möjliggöra för en mycket bättre och säkrare planering.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2025 gjordes en extraamortering på 100 000 kr på föreningens enda lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 3%.

### Övriga uppgifter

Föreningen gick ur HSB, och i samband med det antog föreningen nya stadgar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	577 648	547 770	546 713	541 165
Resultat efter fin. poster	33 356	-57 334	41 089	-153 322
Soliditet (%)	78	70	77	73
Yttre fond	1 025 070	975 070	925 070	-
Taxeringsvärde	13 345 000	12 145 000	12 145 000	12 145 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	692	677	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	97,6	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	260	367	392	430
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	259	367	392	430
Sparande / kvm totalyta, kr	142	0	138	138
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	46	61	63
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	155	146	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	72	70	68
Energikostnad / kvm totalyta, kr	310	274	278	254
Genomsnittlig skuldränta (%)	9,46	5,18	-	-
Räntekänslighet (%)	0,38	0,54	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 32 220 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	43 891	-	-	43 891
Fond, yttre underhåll	975 070	-	50 000	1 025 070
Balanserat resultat	286 450	-57 334	-50 000	179 115
Årets resultat	-57 334	57 334	33 356	33 356
<b>Eget kapital</b>	<b>1 248 076</b>	<b>0</b>	<b>33 356</b>	<b>1 281 432</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	229 115
Årets resultat	33 356
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
<b>Totalt</b>	<b>212 472</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	58 063
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>270 535</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	577 648	547 767
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>577 648</b>	<b>547 767</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-399 059	-436 293
Övriga externa kostnader	8	-82 897	-66 091
Personalkostnader	9	-40 054	-37 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 092	-68 436
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-543 102</b>	<b>-608 244</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>34 546</b>	<b>-60 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 895	18 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 085	-15 561
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 190</b>	<b>3 143</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>33 356</b>	<b>-57 334</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>33 356</b>	<b>-57 334</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	517 146	530 249
Maskiner och inventarier	12	69 555	77 544
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>586 701</b>	<b>607 793</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	93 500	93 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 500</b>	<b>93 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>680 201</b>	<b>701 293</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 386	11 148
Övriga fordringar	14	937 889	1 019 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15 490	15 324
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>958 765</b>	<b>1 046 172</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>958 765</b>	<b>1 046 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 638 966</b>	<b>1 747 465</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		43 891	43 891
Fond för yttre underhåll		1 025 070	975 070
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 068 961</b>	<b>1 018 961</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		179 115	286 450
Årets resultat		33 356	-57 334
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>212 472</b>	<b>229 115</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 281 432</b>	<b>1 248 076</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	205 000	305 000
Leverantörsskulder		17 927	71 417
Skatteskulder		1 586	0
Övriga kortfristiga skulder		21	1 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	133 000	121 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>357 534</b>	<b>499 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 638 966</b>	<b>1 747 465</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>34 546</b>	<b>-60 477</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	21 092	68 436
	<b>55 638</b>	<b>7 959</b>
Erhållen ränta	6 895	18 704
Erlagd ränta	-9 699	-16 529
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>52 834</b>	<b>10 134</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 645	-11 703
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-40 241	130 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 238</b>	<b>128 826</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-77 283
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-77 283</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-81 762</b>	<b>31 543</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>984 538</b>	<b>952 995</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>902 776</b>	<b>984 538</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Konsumenten i Umeå är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,31 %
Fasader	0,48 %
Balkonger	0,37 %
Fönster	0,56 %
Stamledningar VA	0,73 %
Stamledningar Värme	1,20 %
Styr & övervakning	0,80 %
El	0,56 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	513 560	498 564
Hysesintäkter p-plats	12 600	12 600
El, moms	32 220	32 220
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	588	573
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	17 150	2 271
Öres- och kronutjämning	0	-3
<b>Summa</b>	<b>577 648</b>	<b>547 767</b>

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	0	1 115
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 173
Gårdkostnader	8 744	1 818
Gemensamma utrymmen	1 517	1 272
Snöröjning/sandning	10 625	12 500
Fordon	2 195	0
Förbrukningsmaterial	1 028	862
<b>Summa</b>	<b>24 108</b>	<b>19 741</b>

<b>NOT 4, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	0	2 258
Hyseslägenheter	0	8 225
Tvättstuga	552	12 905
Dörrar och lås/porttele	3 059	37 910
VVS	0	15 141
Värmeanläggning/undercentral	1 519	0
Ventilation	0	4 008
Elinstallationer	0	58 087
<b>Summa</b>	<b>5 130</b>	<b>138 534</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	58 063	0
<b>Summa</b>	<b>58 063</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	35 226	36 466
Uppvärmning	144 150	122 617
Vatten	65 510	57 243
Sophämtning/renhållning	27 412	25 933
<b>Summa</b>	<b>272 298</b>	<b>242 259</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	15 324	14 990
Fastighetsskatt	24 136	22 820
Korr. fastighetsskatt	0	-2 050
<b>Summa</b>	<b>39 460</b>	<b>35 760</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	19 875	0
Revisionsarvoden extern revisor	10 750	20 825
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	0
Föreningskostnader	2 188	1 298
Förvaltningsarvode enl avtal	29 750	29 240
Överlåtelsekostnad	2 058	3 319
Pantsättningskostnad	882	860
Administration	1 075	1 849
Konsultkostnader	5 619	0
Föreningsavgifter	8 700	8 700
<b>Summa</b>	<b>82 897</b>	<b>66 091</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	28 000
Arbetsgivaravgifter	10 054	9 424
<b>Summa</b>	<b>40 054</b>	<b>37 424</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	8 038	15 550
Dröjsmålsränta	47	11
<b>Summa</b>	<b>8 085</b>	<b>15 561</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 939 927	2 939 927
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 939 927</b>	<b>2 939 927</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 409 678	-2 345 538
Årets avskrivning	-13 103	-64 140
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 422 781</b>	<b>-2 409 678</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>517 146</b>	<b>530 249</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 133</i>	<i>42 133</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 200 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	4 145 000	4 145 000
<b>Summa</b>	<b>13 345 000</b>	<b>12 145 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	174 977	97 694
Årets inköp	0	77 283
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>174 977</b>	<b>174 977</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-97 433	-93 137
Årets avskrivning	-7 989	-4 296
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-105 422</b>	<b>-97 433</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>69 555</b>	<b>77 544</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Andra värdepapper	93 500	93 500
<b>Summa</b>	<b>93 500</b>	<b>93 500</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	33 063	33 382
Skattefordringar	2 050	1 780
Transaktionskonto	76 278	57 629
Borgo räntekonto	826 498	926 909
<b>Summa</b>	<b>937 889</b>	<b>1 019 700</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	15 490	15 324
<b>Summa</b>	<b>15 490</b>	<b>15 324</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,25 %	205 000	305 000
<b>Summa</b>			<b>205 000</b>	<b>305 000</b>
Varav kortfristig del			205 000	305 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	190	0
Uppl kostn el	2 621	3 439
Uppl kostnad Värme	39 530	24 602
Uppl kostn räntor	1 629	3 243
Uppl kostn vatten	17 221	15 779
Uppl kostnad Sophämtning	7 011	6 191
Förutbet hyror/avgifter	48 798	46 752
Beräkn arvode revision	16 000	21 000
<b>Summa</b>	<b>133 000</b>	<b>121 006</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 136 400	1 126 400

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 3%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå

---

Gustav Sebastian Forsvik  
Styrelseledamot

---

Malin Margareta Frech  
Sekreterare

---

Per Jonas Lindahl  
Ordförande

---

Pihla Alastalo  
Styrelseledamot

---

Tobias Österberg  
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision i Sverige AB  
Caroline Andersen  
Extern revisor

---

Maja Hallén  
Intern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 15:58

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 21:39

**DOCUMENT ID:**

H1etbVoL6Wl

**ENVELOPE ID:**

SJKZEolaZg-H1etbVoL6Wl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Konsumenten i Umeå, 794000-0941 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

49f4e99f7a3fc6ea24477667639ce235a82c2a98f88743c  
b5aaa025d99164c6e1600fb69ac422d8d203db5244f4da  
2aa97847eea39b8f419b0643fc81000d053

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malin Margareta Frech malinfrech123@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:02 23.04.2026 07:01	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.143.206
2. PIHLA TIITI TUULIA ALAS TALO pihla.alastalo@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:48 23.04.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.45.84
3. PER JONAS LINDAHL p.j.lindahl@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:48 23.04.2026 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.100.250
4. Tobias Carl Anders Österberg tobbe@rocketmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:20 23.04.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.21.4
5. Gustav Sebastian Forsvik sebastian.forsvik@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:17 23.04.2026 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.201.15
6. Maja Kristina Hallén maja.hallen@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:16 24.04.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 46.236.111.57
7. MARIA CAROLINE ANDERSEN caroline.andersen@borevision.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:58 24.04.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.150.141

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konsumenten i Umeå, org.nr. 794000-0941

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konsumenten i Umeå för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Konsumenten i Umeå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Maja Hallén  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 15:57

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 21:39

**DOCUMENT ID:**

Hkq-VjUaWg

**ENVELOPE ID:**

BJF-4oL6We-Hkq-VjUaWg

**DOCUMENT NAME:**

2025 RB Konsumenten.pdf

2 pages

**SHA-512:**

6c87692c98393ee18f3e2fc2b82bad67f5b4926b5dd5dcf  
ad176c70771d16ff49349338227fac23af0be05370ae4e4  
7304193cc97271a14d1a06bf74c9f21248

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maja Kristina Hallén maja.hallen@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2026 07:34 24.04.2026 07:31	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.142.95
2. MARIA CAROLINE ANDER SEN caroline.andersen@borevi sion.se	Signed Authenticated	24.04.2026 15:57 24.04.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.150.141

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed