

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 6
Orgnr: 794000-1782



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 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 ska 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

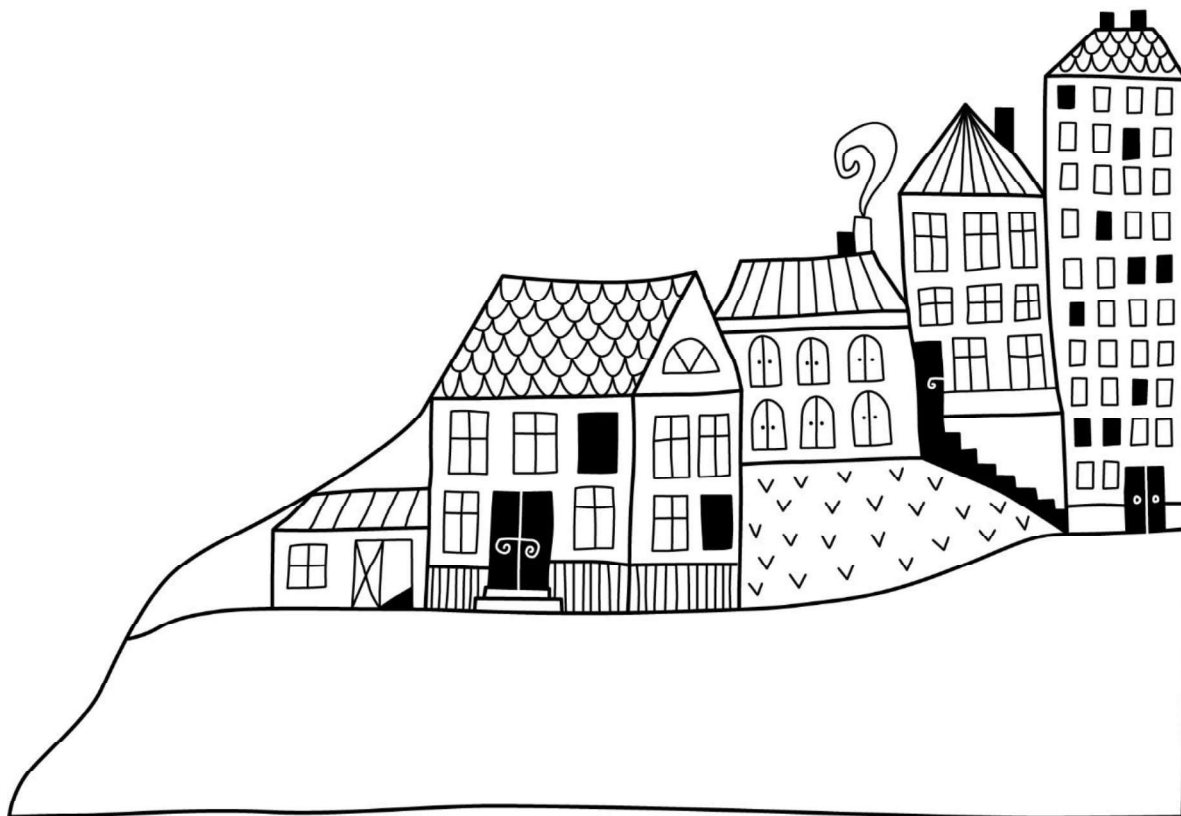
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Hållbarhetsbilaga



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Umeåhus nr 6 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.

VerksamhetenAllmänt 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 1944-09-18 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-05

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 895 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hornet 7 i Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adresser är Stenmarksvägen 1 A-B, 3 A-B samt 5 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	27
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	39

Total tomtarea 5 310 m²

Total bostadsarea 2 847 m²

Total lokalarea 235 m²

Årets taxeringsvärde 55 077 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 064 000 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 28 tkr och planerat underhåll för 89 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 35 mkr för de närmaste 30 åren. Underhållsplanen visar en evig årlig kostnad på 850 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1060 tkr.

Styrelsen anser att de har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	41 221
Installationer	37 571
Huskropp utvändigt	10 515

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Altin	Ordförande	2025
Kristoffer Arvidsson	Sekreterare	2026
Madeleine Hayenhjelm	Vice ordförande	2025
Hans Wiechel	Ledamot	2026
Desirée Fjellstedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Johansson	Suppleant	2025
Marcus Jensen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Saga Palmgren	Auktoriserad revisor	2025
Lars Zingmark	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Timo Hellström	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Olofsson	2025
Vakant	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 906 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 004	2 659	2 665	2 653	2 652
Resultat efter finansiella poster*	629	9	-1 110	-55	687
Soliditet %*	46	39	39	47	43
Likviditet %	34	22	15	220	47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	995	881	893	895	894
Energikostnad kr/kvm*	274	288	256	248	243
Sparande kr/kvm*	320	163	183	274	321
Skuldsättning kr/kvm*	1 345	1 537	1 581	1 458	1 774
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 456	1 664	1 711	1 578	1 921
Räntekänslighet %*	1,5	1,9	1,9	1,8	2,1

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 778	2 698 637	0	1 931 608	-1 362 142	9 487
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					9 487	-9 487
Reservering underhållsfond				1 060 000	-1 060 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-89 307	89 307	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						629 265
Vid årets slut	53 778	2 698 637	0	2 902 301	-2 323 348	629 265

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 352 655
Årets resultat	629 265
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 060 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	89 307
Summa	-1 694 082

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 694 082**

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	3 003 758	2 659 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 702	16 990
Summa rörelseintäkter		3 019 461	2 676 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 498 540	-1 788 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 234	-395 895
Personalkostnader	Not 6	-72 806	-97 312
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-266 158	-262 967
Summa rörelsekostnader		-2 256 738	-2 544 621
Rörelseresultat		762 723	131 641
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 882	611
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-140 340	-122 765
Summa finansiella poster		-133 457	-122 154
Resultat efter finansiella poster		629 265	9 487
Årets resultat		629 265	9 487

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 247 066	7 500 444
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	233 222	220 554
Summa materiella anläggningstillgångar		7 480 288	7 720 998
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		7 561 288	7 801 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	5 408
Övriga fordringar	Not 14	-2 588	18 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	158 274	142 360
Summa kortfristiga fordringar		155 685	166 204
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	947 139	658 574
Summa kassa och bank		947 139	658 574
Summa omsättningstillgångar		1 102 824	824 779
Summa tillgångar		8 664 112	8 626 777

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 752 415	2 752 415
Fond för yttre underhåll	2 902 301	1 931 608
Summa bundet eget kapital	5 654 716	4 684 023
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 323 348	-1 362 142
Årets resultat	629 265	9 487
Summa fritt eget kapital	-1 694 082	-1 352 655
Summa eget kapital	3 960 634	3 331 369
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 471 696
Summa långfristiga skulder	1 471 696	1 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 674 569
Leverantörsskulder	Not 18	159 978
Skatteskulder	Not 19	8 501
Övriga skulder	Not 20	11 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	376 805
Summa kortfristiga skulder	3 231 782	3 795 408
Summa eget kapital och skulder	8 664 112	8 626 777

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	762 723	131 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	266 158	262 967
	1 028 880	394 608
Erhållen ränta	6 882	655
Erlagd ränta	-145 611	-105 958
Betald Inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	890 152	289 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	10 518	-17 650
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	3 633	155 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	904 302	427 582
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-25 447	-230 144
Förvärv/avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		182 644
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 447	-47 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-590 292	-135 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-590 292	-135 292
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	288 564	244 790
Likvida medel vid årets början	658 574	413 784
Likvida medel vid årets slut	947 139	658 574

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.

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

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	48
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	5

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	2 579 484	2 303 268
Hyror, bostäder	0	800
Hyror, lokaler	18 720	18 720
Hyror, p-platser	121 200	81 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 632	-1 632
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 890	-8 794
Elavgifter	101 595	55 118
Kabel-tv-avgifter	99 000	99 000
Övriga lokalintäkter	13 870	20 401
Balkongtillägg	51 840	51 840
Övriga ersättningar	32 582	38 949
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	2
Summa nettoomsättning	3 003 758	2 659 272

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	15 702	16 990
Summa övriga rörelseintäkter	15 702	16 990

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-89 307	-229 884
Reparationer	-28 030	-88 106
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 314	-91 012
Försäkringspremier	-67 373	-58 614
Kabel- och digital-TV	-122 585	-119 304
Återbäring från Riksbyggen	1 400	500
Serviceavtal	-5 476	-10 577
Obligatoriska besiktningar	0	-27 500
Snö- och halkbekämpning	-77 452	-124 109
Förbrukningsinventarier	-16 485	-21 886
Vatten	-194 245	-190 969
Fastighetsel	-156 902	-181 515
Uppvärmning	-492 093	-513 936
Sophantering och återvinning	-104 719	-111 025
Förvaltningsarvode drift	-47 959	-20 507
Summa driftskostnader	-1 498 540	-1 788 446

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-330 203	-308 589
IT-kostnader	-6 676	-6 420
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-22 500
Övriga försäljningskostnader	-6 213	-5 756
Övriga förvaltningskostnader	-35 488	-21 238
Kreditupplysningar	-540	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 118	-18 212
Kontorsmateriel	0	-6 000
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 480
Bankkostnader	-3 747	-2 647
Summa övriga externa kostnader	-419 234	-395 895

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-9 632
Styrelsearvoden	-39 500	-41 000
Sammanträdesarvoden	-12 500	-21 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 400	-2 400
Pensionskostnader	0	-411
Sociala kostnader	-17 406	-22 369
Summa personalkostnader	-72 806	-97 312

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-186 017	-186 017
Avskrivningar tillkommande utgifter	-67 361	-67 361
Avskrivning Installationer	-12 780	-9 589
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-266 158	-262 967

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	-37
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 636	160
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	74
Övriga ränteintäkter	190	414
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 882	611

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-138 801	-122 687
Övriga räntekostnader	-1 479	-78
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-140 340	-122 765

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 928 805	8 928 805
Mark	3 700 000	3 700 000
Tillkommande utgifter	2 519 889	2 519 889
Anslutningsavgifter	57 825	57 825
	15 206 519	15 206 519
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 206 519	15 206 519

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 885 446	-6 699 429
Anslutningsavgifter	-57 825	-57 825
Tillkommande utgifter	-762 804	-695 443
	-7 706 075	-7 452 697
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-186 017	-186 017
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-67 361	-67 361
	-253 378	-253 378
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 959 453	-7 706 075
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 247 065	7 500 444

Varav

Byggnader	1 857 342	2 043 359
Mark	3 700 000	3 700 000
Tillkommande utgifter	1 689 723	1 757 085

Taxeringsvärden

Bostäder	55 000 000	48 000 000
Lokaler	77 000	64 000

Totalt taxeringsvärde	55 077 000	48 064 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 077 000</i>	<i>30 064 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 000 000</i>	<i>18 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	41 590	41 590
Installationer	397 966	167 823
Årets aktiveringar	25 447	
	465 003	209 413
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	465 003	209 413

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−41 590	−41 590
Installationer	−177 411	−167 823
	−219 001	−209 413
Årets avskrivningar		
Installationer	−12 779	
	−12 779	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−41 590	−41 590
Installationer	−190 191	−167 823
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	−231 781	−209 413
Restvärde enligt plan vid årets slut	−233 221	−220 554

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	−233 221	−220 554

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 000	81 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	81 000	81 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-142	5 408
Kundfordringar	142	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	5 408

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 262	18 436
Momsfordringar	-3 850	0
Summa övriga fordringar	-2 588	18 436

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 766	64
Förutbetalda försäkringspremier	35 594	31 780
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 198	80 903
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 239	29 613
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 476	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 274	142 360

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	406 663	3 729
Transaktionskonto	540 475	654 845
Summa kassa och bank	947 139	658 574

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 146 265	4 736 557
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 674 569	-3 236 557
Långfristig skuld vid årets slut	1 471 696	1 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,85%	2025-06-08	475 000,00	-460 000,00	15 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2025-06-10	0,00	460 000,00	460 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,04%	2025-10-30	1 289 861,00	0,00	115 292,00	1 174 569,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2026-03-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2028-04-30	1 471 696,00	0,00	0,00	1 471 696,00
Summa			4 736 557,00	0,00	590 292,00	4 146 265,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 174 569 kr och 1 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	154 538	130 796
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 439	505
Summa leverantörsskulder	159 978	131 301

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	8 501	9 915
Summa skatteskulder	8 501	9 915

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	13 791	13 791
Övriga skulder	142	0
Skuld för moms	-2 004	2 299
Summa övriga skulder	11 929	16 091

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	20 705	25 976
Upplupna driftskostnader	0	5 794
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 916	27 500
Upplupna elkostnader	11 946	12 892
Upplupna vattenavgifter	50 148	48 797
Upplupna värmekostnader	19 231	16 504
Upplupna kostnader för renhållning	17 861	18 588
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 355	1 178
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 643	239 836
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	376 805	401 545

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	9 790 000	9 790 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-24

Årsredovisningen undertecknas

Daniel Altin

Kristoffer Arvidsson

Hans Wiechel

Madeleine Hayenhjelm

Desirée Fjellstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Lars Zingmark
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560574364

Dokument

Årsredovisning Umeåhus 6

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-10-24 09:34:57 CEST (+0200) av Annika

Isaksson (AI)

Färdigställt 2025-10-30 07:13:49 CET (+0100)

Initierare

Annika Isaksson (AI)

Riksbyggen

annika.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Daniel Altin (DA)

daniel.granstrom@hotmail.com

+46703320757



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL ALTIN"

Signerade 2025-10-24 10:38:27 CEST (+0200)

Hans Wiechel (HW)

hans.wichel@gmail.com

+46706146614



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Lennart Wiechel"

Signerade 2025-10-24 10:18:49 CEST (+0200)

Madeleine Hayenhjelm (MH)

madeleinehayenhjelm@yahoo.se

+46720144041



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "J V Madeleine Hayenhjelm"

Signerade 2025-10-24 10:50:24 CEST (+0200)

Kristoffer Arvidsson (KA)

karvidsson91@gmail.com

+46738372632



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTOFFER ARVIDSSON"

Signerade 2025-10-25 12:08:53 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560574364

Desirée Fjellstedt (DF)

desiree.x.fjellstedt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DESIREÉ FJELLSTEDT"

Signerade 2025-10-24 09:51:33 CEST (+0200)

Lars Zingmark (LZ)

lars.zingmark@gmail.com

+46706305149



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
ZINGMARK"

Signerade 2025-10-30 07:12:45 CET (+0100)

Saga Palmgren (SP)

saga.palmgren@bdo.se

+46765185177



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA
PALMGREN"

Signerade 2025-10-30 07:13:49 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 RBF Umeåhus nr 6
Org.nr. 794000-1782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Umeåhus nr 6 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 föreningens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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 förtroendevalde 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 RBF Umeåhus nr 6 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle

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

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Saga Palmgren

Auktoriserad revisor

Larry Zingmark

Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560576102

Dokument

Revisionsberättelse - Riksbyggen BRF Umeåhus nr 6
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-10-24 09:38:42 CEST (+0200) av Annika
Isaksson (AI)
Färdigställt 2025-10-30 07:00:05 CET (+0100)

Initierare

Annika Isaksson (AI)
Riksbyggen
annika.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Saga Palmgren (SP)
saga.palmgren@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA
PALMGREN"
Signerade 2025-10-30 07:00:05 CET (+0100)

Lars Zingmark (LZ)
lars.zingmark@gmail.com
+46706305149



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
ZINGMARK"
Signerade 2025-10-25 15:56:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

RBF Umeåhus nr 6 (794000-1782)

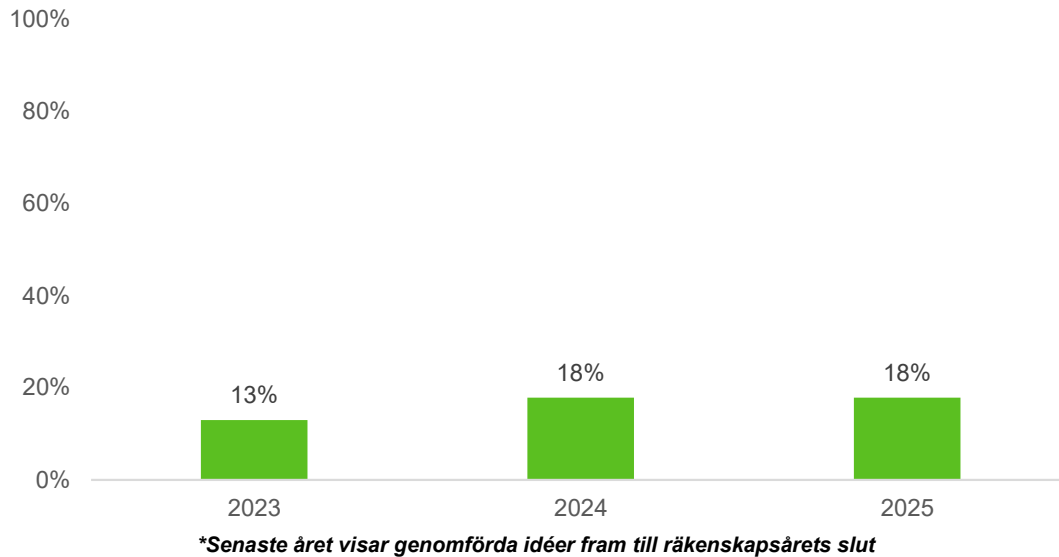


Hållbarhetsidéer

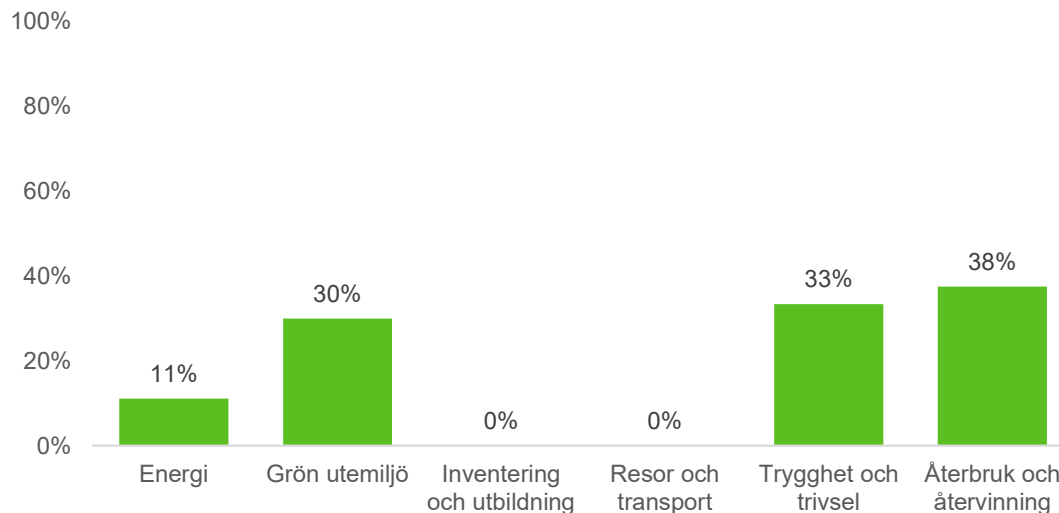
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Umeåhus nr 6 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



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

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Återbruk och återvinning

- ✓ Anordnat skräpplockardag
- Samlat in farligt avfall
- Förbättrat källsorteringsrummet

Grön utemiljö

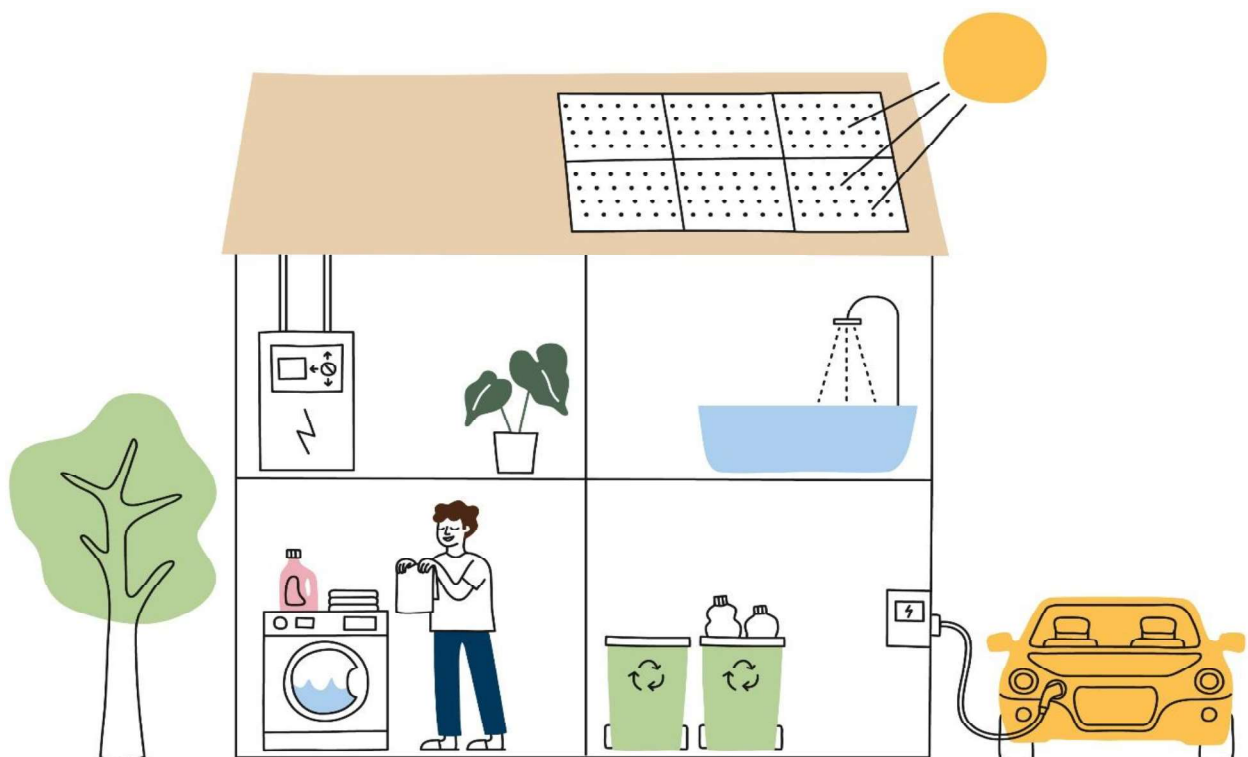
- ✓ Anlagt en äng
- Anlagt odlingslotter
- Startat insektshotell

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- Bytt till el från förnybara källor

Trygghet och trivsel

- Bjudit in till integration
- Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigare utförda energideklarationen är giltig till 2029-03-30.

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.

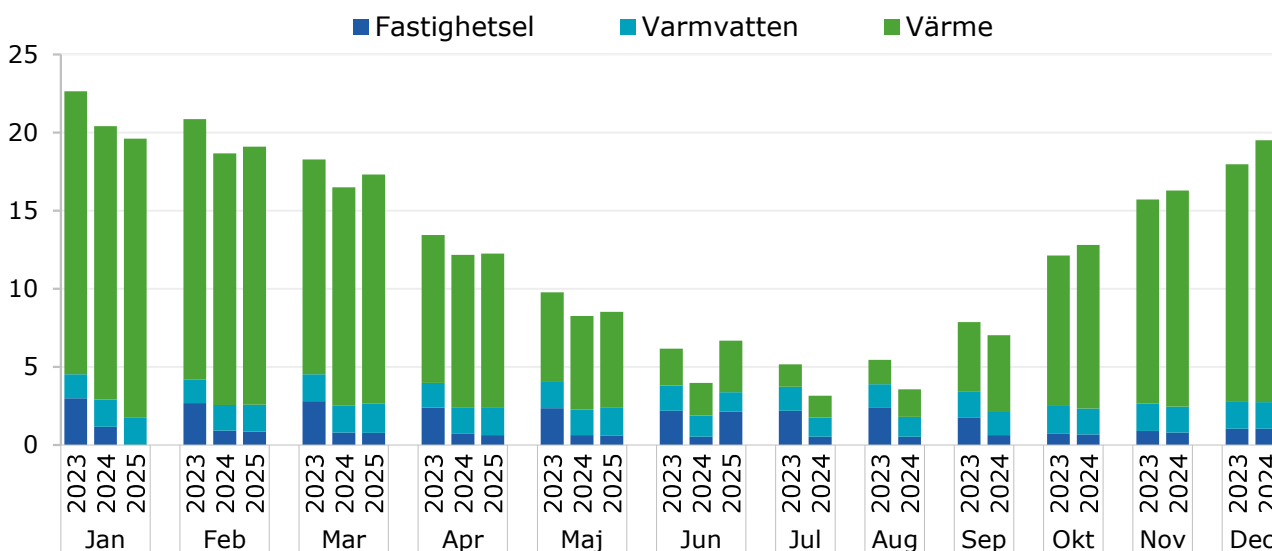
Föreningens totala area var 4 264 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	164	144	146	kWh/m ²
Varav fastighetsel	30	14	9	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	0	19	21	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 1 010 l/m² varav 330 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 19 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>

RBF Umeåhus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Umeåhus nr 6 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

