

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Umeåhus nr 8
Org nr:794000-1766



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Umeåhus nr 8 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-11-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-18.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 354 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Geväret 8 i Umeå kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 69 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1948/49. Fastigheternas adress är Gustav Garvares Gata 3 A-B, 5 A-B, 7 A-B samt 9 A-B i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	36
3 rum och kök	18
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	10
Antal garage	14
Antal p-platser	45

Total tomtarea	7 720 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 005 m ²
Total bostadsarea	4 005 m ²
Lokaler hyresrätt	454 m ²
Total lokalarea	454 m ²

Årets taxeringsvärde	75 654 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 600 000 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 129 tkr och planerat underhåll för 2 116 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025 och visar på ett underhållsbehov på 601 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 233 tkr. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	2 077 079
Huskropp utvändigt	39 300

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils-Erik Dahlbom	Ordförande	2026
Jenny Lindberg	Sekreterare	2025
Maria Lövenvald	Vice ordförande	2025
Helene Söderberg	Ledamot	2026
Johan Haapalahti	Ledamot	2025
Desirée Fjellstedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anja Thelander	Suppleant	2026
Anna Nilsson-Hugo	Suppleant	2025
Lisa Brännström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Nordvall	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Selberg	2025
Oskar Nordenfors	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 4 % från och med 2025-07-01

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 789 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 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 736	3 616	3 610	3 618	3 627
Resultat efter finansiella poster*	-1 656	375	41	1 081	489
Soliditet %*	16	30	27	23	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	87	88	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	854	829	831	830	832
Energikostnad kr/kvm*	240	249	217	205	214
Sparande kr/kvm*	171	189	229	310	269
Skuldsättning kr/kvm*	1 940	1 613	1 669	2 143	2 419
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 160	1 796	1 859	2 386	2 694
Räntekänslighet %*	2,5	2,2	2,2	2,9	3,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter, kabel-TV/bredband och el m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror på ökade underhållskostnader.

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	86 277	627 718	0	3 116 829	-781 666	374 547
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					374 547	-374 547
Reservering underhållsfond				1 233 000	-1 233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 116 379	2 116 379	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 655 729
Vid årets slut	86 277	627 718	0	2 233 450	476 260	-1 655 729

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-407 119
Årets resultat	-1 655 729
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 233 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 116 379
Summa	-1 179 468

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 1 179 468

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	3 736 171	3 615 993
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 855	199 079
Summa rörelseintäkter		3 763 026	3 815 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 325 485	-2 537 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-443 894	-334 766
Personalkostnader	Not 6	-136 463	-146 978
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-301 936	-301 936
Summa rörelsekostnader		-5 207 778	-3 321 192
Rörelseresultat		-1 444 752	493 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 477	11 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-219 454	-130 824
Summa finansiella poster		-210 977	-119 332
Resultat efter finansiella poster		-1 655 729	374 547
Årets resultat		-1 655 729	374 547

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 471 517	9 750 470
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	231 852	254 835
Summa materiella anläggningstillgångar		9 703 369	10 005 305
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	102 500	102 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 500	102 500
Summa anläggningstillgångar		9 805 869	10 107 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 490	2 070
Övriga fordringar	Not 14	574	1 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	128 716	125 639
Summa kortfristiga fordringar		130 780	129 436
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 258 937	1 073 878
Summa kassa och bank		1 258 937	1 073 878
Summa omsättningstillgångar		1 389 718	1 203 314
Summa tillgångar		11 195 586	11 311 119

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	713 995	713 995
Fond för yttre underhåll	2 233 450	3 116 829
Summa bundet eget kapital	2 947 445	3 830 824
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	476 261	-781 666
Årets resultat	-1 655 729	374 547
Summa fritt eget kapital	-1 179 468	-407 119
Summa eget kapital	1 767 977	3 423 706
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Summa långfristiga skulder	0	1 480 400
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 651 610
Leverantörsskulder	Not 18	201 336
Skatteskulder	Not 19	11 674
Övriga skulder	Not 20	66 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	496 434
Summa kortfristiga skulder	9 427 610	6 407 013
Summa eget kapital och skulder	11 195 586	11 311 119

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 444 752	493 880
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	301 936	301 936
Avrundningsdiff	-1	0
	-1 142 817	795 815
Erhållen ränta	8 477	16 912
Erlagd ränta	-223 949	-129 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 344	4 337
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	87 226	-4 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 272 441	683 367
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-342 500	-250 000
Upptagna lån	1 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 457 500	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	185 059	433 367
Likvida medel vid årets början	1 073 878	640 511
Likvida medel vid årets slut	1 258 937	1 073 878

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	90
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5-20
Standardförbättringar	Linjär	15

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	3 160 348	3 083 208
Hyror, lokaler	47 080	45 356
Hyror, garage	112 050	109 320
Hyror, p-platser	126 604	123 677
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-1 280
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 847	-16 112
Elavgifter	140 929	120 849
Kabel-tv-avgifter	118 680	115 920
Övriga lokalintäkter	0	200
Övriga ersättningar	47 332	34 852
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	3
Summa nettoomsättning	3 736 171	3 615 993

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	26 855	103 217
Försäkringsersättningar	0	95 862
Summa övriga rörelseintäkter	26 855	199 079

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-2 116 379	-164 513
Reparationer	-128 879	-208 763
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 496	-118 470
Försäkringspremier	-87 685	-76 260
Kabel- och digital-TV	-171 975	-201 039
Återbäring från Riksbyggen	1 400	300
Sotning	-10 563	0
Snö- och halkbekämpning	-118 853	-204 937
Förbrukningsinventarier	-22 130	-19 586
Fordons- och maskinkostnader	-2 175	0
Vatten	-287 107	-254 717
Fastighetsel	-205 007	-229 386
Uppvärmning	-579 408	-624 466
Sophantering och återvinning	-155 136	-135 549
Förvaltningsarvode drift	-316 092	-300 125
Summa driftskostnader	-4 325 485	-2 537 511

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-269 335	-256 139
IT-kostnader	-6 644	-12 733
Arvode, yrkesrevisorer	-30 625	-21 875
Övriga försäljningskostnader	-8 303	-7 990
Övriga förvaltningskostnader	-53 032	-10 149
Kreditupplysningar	-5 361	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 489	-16 494
Representation	-1 512	0
Kontorsmateriel	0	-4 580
Medlems- och föreningsavgifter	-5 520	0
Konsultarvoden	-30 760	0
Bankkostnader	-4 313	-4 806
Summa övriga externa kostnader	-443 894	-334 766

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-51 000	-48 000
Sammanträdesarvoden	-40 000	-56 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 000	-8 000
Sociala kostnader	-32 463	-34 978
Summa personalkostnader	-136 463	-146 978

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-230 722	-230 722
Avskrivning Markanläggningar	-11 264	-11 264
Avskrivningar tillkommande utgifter	-36 967	-36 967
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 195	-1 195
Avskrivning Installationer	-21 788	-21 788
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-301 936	-301 936

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	-5 985	11 336
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 360	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	101
Övriga ränteintäkter	6	55
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 477	11 492

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-219 420	-130 824
Övriga räntekostnader	-34	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-219 454	-130 824

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	11 747 588	11 747 588
Mark	5 400 000	5 400 000
Tillkommande utgifter	1 193 088	1 193 088
Markanläggning	281 600	281 600
	18 622 276	18 622 276
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 622 276	18 622 276

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 514 517	-8 283 795
Tillkommande utgifter	-244 649	-207 682
Markanläggningar	-112 640	-101 376
	-8 871 806	-8 592 854
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-230 722	-230 722
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-36 967	-36 967
Årets avskrivning markanläggningar	-11 264	-11 264
	-278 953	-278 953
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 150 759	-8 592 854
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 471 517	10 029 425

Varav

Byggnader	3 002 349	3 233 071
Mark	5 400 000	5 400 000
Tillkommande utgifter	911 472	948 439
Markanläggningar	157 696	168 960

Taxeringsvärden

Bostäder	75 000 000	63 000 000
Lokaler	654 000	600 000

Totalt taxeringsvärde	75 604 000	63 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 654 000</i>	<i>38 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	79 540	79 540
Installationer	992 407	992 407
	1 071 947	1 071 947
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 071 947	1 071 947

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-67 591	-66 396
Installationer	-749 521	-727 733
	-817 112	-794 129

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-1 195	-1 195
Installationer	-21 788	-21 788
	-22 983	-22 983

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-68 786	-67 591
Installationer	-771 309	-749 521

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-840 095	-817 112
Restvärde enligt plan vid årets slut	231 851	254 835

Varav

Inventarier och verktyg	10 754	11 949
Installationer	221 097	245 886

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 500	102 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	102 500	102 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	90	1 970
Kundfordringar	1 400	100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 490	2 070

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	574	1 727
Summa övriga fordringar	574	1 727

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 319	5 985
Förutbetalda försäkringspremier	46 324	41 361
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 126	67 398
Förutbetald renhållning	4 438	4 392
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 508	6 504
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 716	125 639

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	358 410	347 369
Transaktionskonto	900 527	726 509
Summa kassa och bank	1 258 937	1 073 878

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	8 651 610	7 194 110
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 651 610	-5 713 710
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 480 400

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,17%	2024-09-25	1 001 835,00	-951 835,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	2,65%	2025-09-28	0,00	951 835,00	75 000,00	876 835,00
SWEDBANK	2,64%	2025-09-28	1 854 875,00	0,00	0,00	1 854 875,00
SWEDBANK	0,78%	2025-10-24	1 580 400,00	0,00	100 000,00	1 480 400,00
SWEDBANK	2,85%	2025-10-28	1 725 000,00	0,00	50 000,00	1 675 000,00
SWEDBANK	2,81%	2025-11-28	0,00	1 800 000,00	67 500,00	1 732 500,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-12-30	1 032 000,00	0,00	0,00	1 032 000,00
Summa			7 194 110,00	1 800 000,00	342 500,00	8 651 610,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank 5 lån om 7 619 610 kr och redovisar Stadshypotek 1 032 000 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	170 367	165 277
Ej reskontraförda leverantörsskulder	30 968	1 651
Summa leverantörsskulder	201 336	166 928

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	11 674	13 544
Summa skatteskulder	11 674	13 544

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	62 594	64 504
Skuld för moms	3 962	3 898
Summa övriga skulder	66 556	68 403

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	16 206	20 735
Upplupna driftskostnader	0	21 594
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 282
Upplupna elkostnader	15 192	15 562
Upplupna vattenavgifter	74 797	68 053
Upplupna värmekostnader	23 593	18 162
Upplupna kostnader för renhållning	37 799	36 008
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	505	-7 063
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 128	14 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 214	254 970
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	496 434	444 428

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	12 155 000	12 155 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter**Styrelsens underskrifter**

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-17

Årsredovisningen undertecknas

Nils-Erik Dahlbom

Jenny Lindberg

Johan Haapalahti

Helene Söderberg

Maria Lövenvald

Desirée Fjellstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Oscar Årebäck
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561636291

Dokument

2024-2025 Årsredovisning Umeåhus 8

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-11-06 08:56:39 CET (+0100) av Annika

Isaksson (AI)

Färdigställt 2025-11-10 10:47:55 CET (+0100)

Initierare

Annika Isaksson (AI)

Riksbyggen

annika.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Nils-Erik Dahlbom (ND)

nils-erik.dahlbom@teamexact.com

+46702420579



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS-ERIK DAHLBOM"

Signerade 2025-11-07 15:48:55 CET (+0100)

Johan Haapalahti (JH)

jo.haapalahti@gmail.com

+46703595666



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN HAAPALAHTI"

Signerade 2025-11-07 05:50:32 CET (+0100)

Maria Lövenvald (ML)

letsgoloven@hotmail.com

+46705510688



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA LÖVENVALD"

Signerade 2025-11-06 09:26:00 CET (+0100)

Jenny Lindberg (JL)

jennylinberg04@gmail.com

+46738226117



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jenny Kristina Lindberg"

Signerade 2025-11-07 15:34:32 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561636291

Helene Söderberg (HS)

hsdrbrg@gmail.com

+46730470374



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Helene Söderberg"

Signerade 2025-11-06 17:52:19 CET (+0100)

Desirée Fjellstedt (DF)

desiree.x.fjellstedt@riksbyggen.se

+4690159624



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DESIRÉE FJELLSTEDT"

Signerade 2025-11-06 09:06:11 CET (+0100)

Oscar Årebäck (OÅ)

oscar.areback@gmail.com

+46709255631



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oscar Hampus Årebäck"

Signerade 2025-11-10 10:41:40 CET (+0100)

Saga Palmgren (SP)

saga.palmgren@bdo.se

+46765185177



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA
PALMGREN"

Signerade 2025-11-10 10:47:55 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 8
Org.nr. 794000-1766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 8 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 16 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 8 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

Oscar Årebäck

Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561582921

Dokument

Revisionsberättelse - Riksbyggen BRF Umeåhus nr 8
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-05 13:43:20 CET (+0100) av Annika
Isaksson (AI)
Färdigställt 2025-11-10 10:47:24 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 2025-11-10 10:47:24 CET (+0100)

Oscar Årebäck (OÅ)
Personnummer 199908190235
oscar.areback@gmail.com
+46709255631



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oscar Hampus Årebäck"
Signerade 2025-11-05 15:11:48 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>



RBF Umeåhus nr 8 (794000-1766)

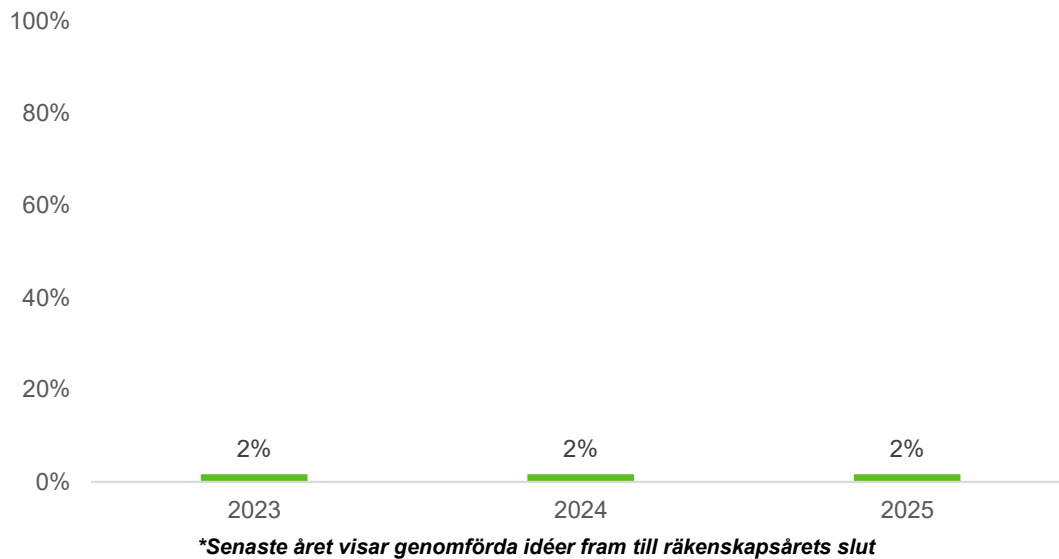


Hållbarhetsidéer

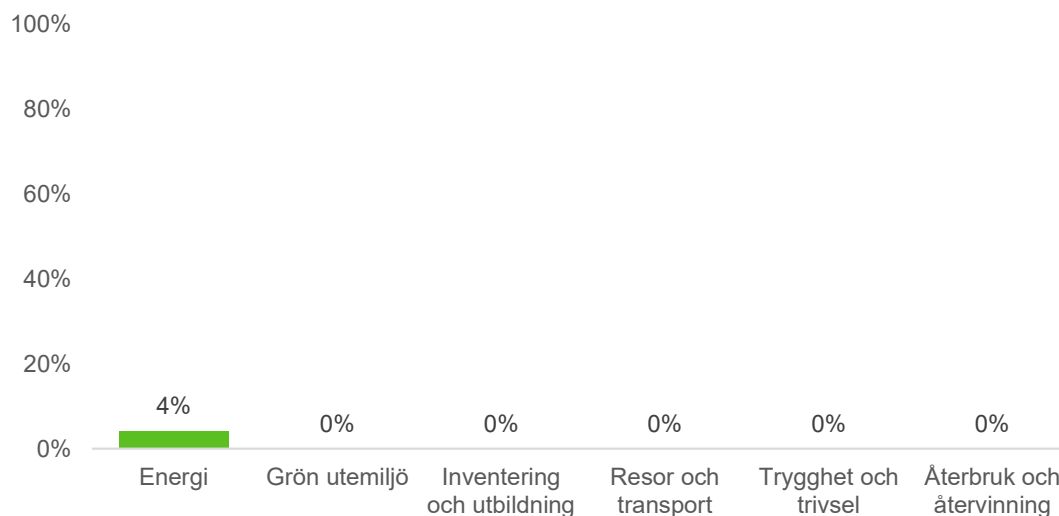
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Umeåhus nr 8 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



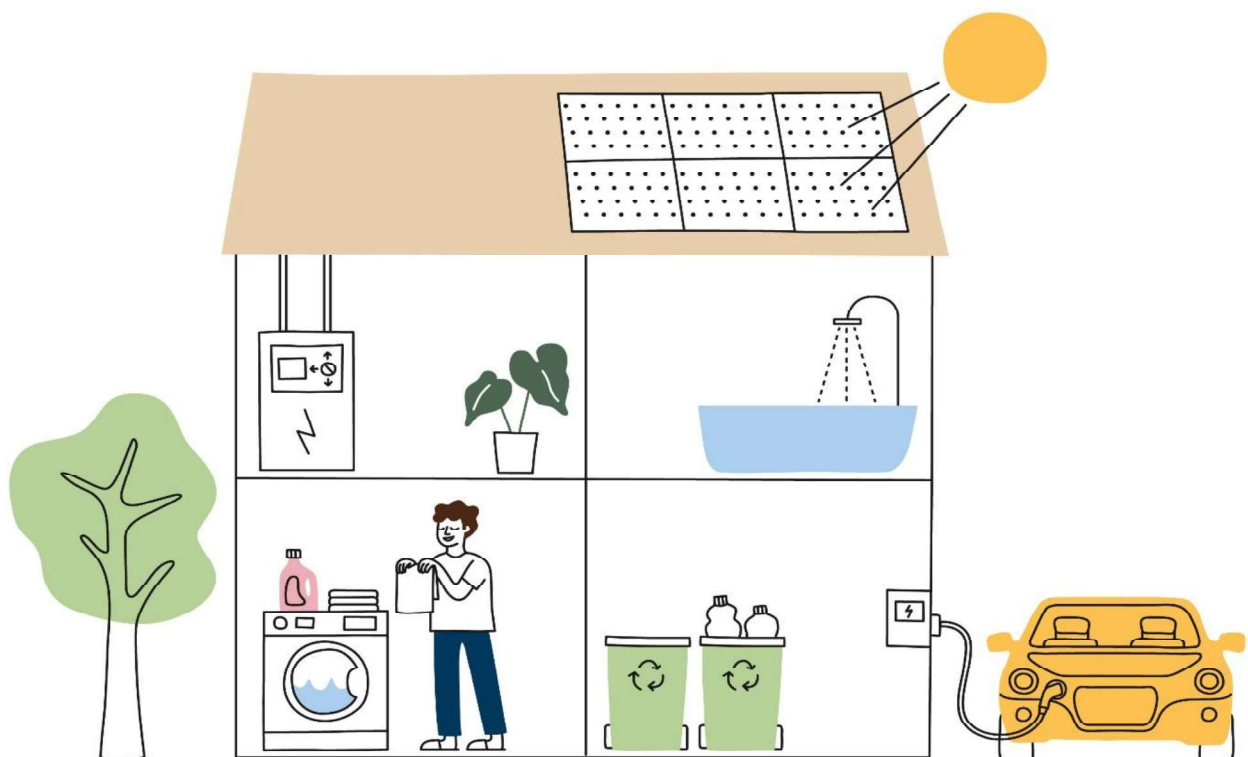
Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 2% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Energi

Infört individuell mätning



Energi

Föreningens byggnader har energiklass C. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-06-11.

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.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

We Effect

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

<https://weeffect.se>

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

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.

RBF Umeåhus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Umeåhus nr 8 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

