

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen BRF Baletten i Umeå
Org nr: 769626-8767

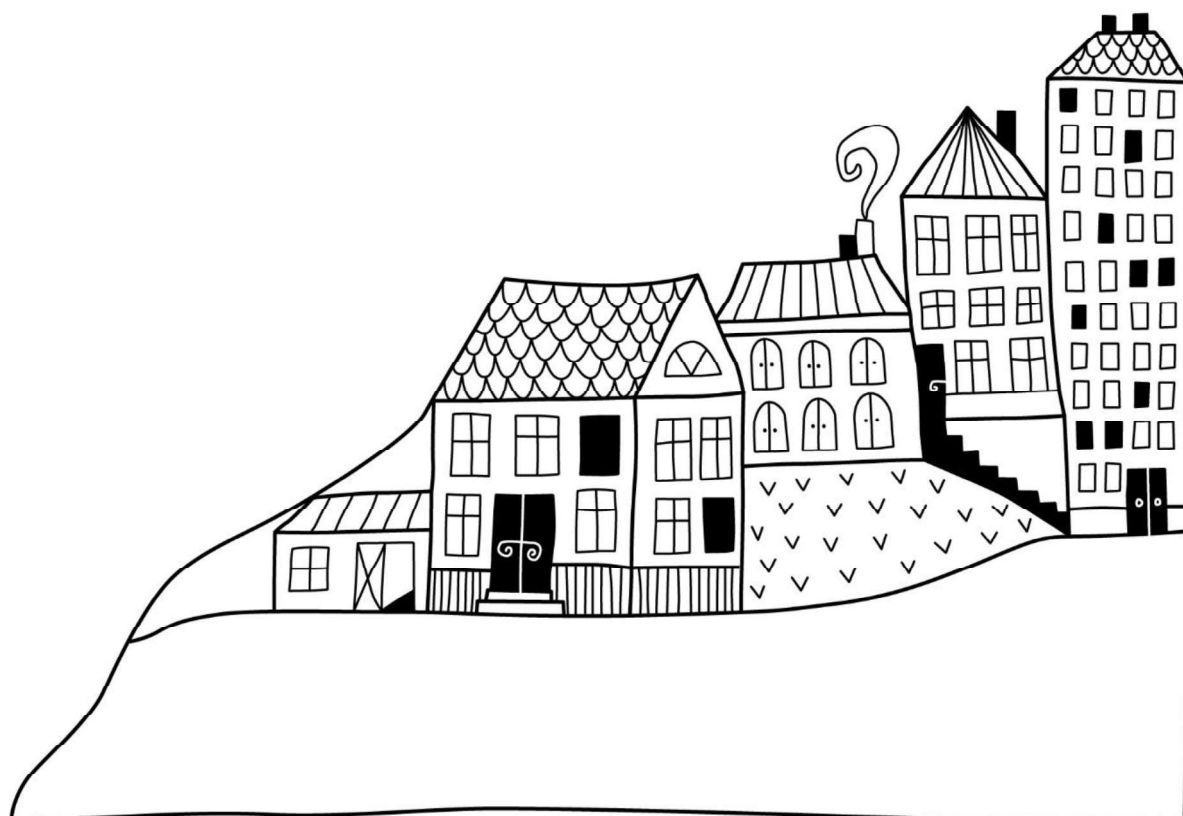


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Baletten i
Umeå får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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 2013-09-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-30

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

I resultatet ingår avskrivningar med 298 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 121 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Baletten 20 i Umeå kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea 3 084 m²

Bostäder bostadsrätt 1 491 m²

Total bostadsarea 1 491 m²



Årets taxeringsvärde	27 098 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 098 000 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 82 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast år 2024 och visar på ett underhållsbehov på 218 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 444 tkr. Föreningen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	38 111
Huskropp utvändigt	10 889

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Sandström	Ordförande	2026
Daniel Brandt	Sekreterare	2026
Sebastian Kallioniemi	Vice ordförande	2026
Susanna Enqvist	Ledamot	2026
Ingemar Bergström	Ledamot	2025
Laila Karlsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Mattsson	Suppleant	2026
Annika Isaksson	Suppleant Riksbyggen	



Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB Umeå	Auktoriserad revisor	2025
Ola Fängmark	Förtroendevald revisor	2025
Nils Jakobsson	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Matilda Ersson	2025
Monica Bergström	2025

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 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 899 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 493	1 382	1 168	1 143	1 133
Resultat efter finansiella poster*	-177	-278	-218	-295	-46
Soliditet %*	60	59	60	60	60
Likviditet %	10	319	19	381	432
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	78	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	947	871	732	714	710
Energikostnad kr/kvm*	169	165	153	148	143
Sparande kr/kvm*	114	46	233	12	169
Skuldsättning kr/kvm*	11 569	11 626	11 682	11 738	11 795
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 569	11 626	11 682	11 738	11 795
Räntekänslighet %*	12,2	13,3	16,0	16,4	16,6

* 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.

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust beror främst på ökade rörelsekostnader och räntor.

Styrelsen har för avsikt att få ett positivt resultat nästa år. Ett första steg i att uppnå detta var att fatta ett beslut att höja årsavgiften med 15 % från och med 2025-01-01

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 515 000	0	0	502 504	-1 018 910	-278 467
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-278 467	278 467
Reservering underhållsfond				444 000	-444 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-49 000	49 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-176 684
Vid årets slut	26 515 000	0	0	897 504	-1 692 377	-176 684

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 297 377
Årets resultat	-176 684
Årets fondreservering enligt stadgarna	-444 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 000
Summa	-1 869 061

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 869 061**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 493 420	1 381 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 801	7 306
Summa rörelseintäkter		1 510 220	1 389 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-763 417	-784 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 270	-208 125
Personalkostnader	Not 6	-35 164	-36 138
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-297 989	-297 989
Summa rörelsekostnader		-1 327 840	-1 326 369
Rörelseresultat		182 380	62 840
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 126	2 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-361 190	-345 015
Summa finansiella poster		-359 064	-341 307
Resultat efter finansiella poster		-176 684	-278 467
Årets resultat		-176 684	-278 467

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 865 369	42 163 358
Summa materiella anläggningstillgångar		41 865 369	42 163 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		41 901 369	42 199 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	75 204	71 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	104 010	96 413
Summa kortfristiga fordringar		179 214	167 745
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	967 537	955 025
Summa kassa och bank		967 537	955 025
Summa omsättningstillgångar		1 146 751	1 122 770
Summa tillgångar		43 048 119	43 322 127



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 515 000	26 515 000
Fond för yttre underhåll		897 504	502 504
Summa bundet eget kapital		27 412 504	27 017 504
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 692 377	-1 018 910
Årets resultat		-176 684	-278 467
Summa fritt eget kapital		-1 869 061	-1 297 377
Summa eget kapital		25 543 443	25 720 127
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 619 000	17 250 000
Summa långfristiga skulder		5 619 000	17 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 631 000	84 000
Leverantörsskulder		61 321	88 886
Övriga skulder	Not 16	4 140	376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	189 215	178 739
Summa kortfristiga skulder		11 885 676	352 000
Summa eget kapital och skulder		43 048 119	43 322 127



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	182 380	62 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	297 989	297 989
	480 369	360 829
Erhållen ränta	2 126	3 708
Erlagd ränta	-361 310	-353 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	121 185	10 542
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 469	-9 095
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-13 204	29 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96 512	30 771
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-84 000	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 000	-84 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	12 512	-53 229
Likvida medel vid årets början	955 025	1 008 254
Likvida medel vid årets slut	967 537	955 025



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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 340 128	1 227 024
Hyror, p-platser	77 850	79 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 025	-6 600
Kabel-tv-avgifter	72 000	72 000
Övriga ersättningar	6 471	9 988
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-9
Summa nettoomsättning	1 493 420	1 381 903

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	16 801	2 286
Försäkringsersättningar	0	5 020
Summa övriga rörelseintäkter	16 801	7 306

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll	-49 000	-48 750
Reparationer	-82 344	-77 398
Försäkringspremier	-37 199	-31 299
Kabel- och digital-TV	-83 341	-80 288
Återbäring från Riksbyggen	200	1 800
Obligatoriska besiktningar	-2 380	-2 300
Snö- och halkbekämpning	-211 280	-246 927
Förbrukningsinventarier	-1 853	-5 527
Vatten	-86 953	-79 457
Fastighetsel	-33 102	-33 098
Uppvärmning	-132 484	-134 115
Sophantering och återvinning	-43 682	-44 215
Förvaltningsarvode drift	0	-2 544
Summa driftskostnader	-763 417	-784 118



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-160 046	-153 620
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-33 125	-29 174
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 835	-10 680
Kreditupplysningar	0	-122
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 730	-9 621
Medlems- och föreningsavgifter	-1 920	-1 920
Bankkostnader	-3 867	-2 988
Summa övriga externa kostnader	-231 270	-208 125

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-27 000	0
Sammanträdesarvoden	0	-25 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Sociala kostnader	-8 164	-7 638
Summa personalkostnader	-35 164	-36 138

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-297 989	-297 989
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-297 989	-297 989

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	720

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-361 190	-345 015
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-361 190	-345 015

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 758 650	35 758 650
Mark	8 809 000	8 809 000
	44 567 650	44 567 650
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 567 650	44 567 650

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 404 292	-2 106 304
	-2 404 292	-2 106 304

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-297 989	-297 989
	-297 989	-297 989

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 702 281	-2 404 293
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	41 865 368	42 163 358
Byggnader	33 056 368	33 354 358
Mark	8 809 000	8 809 000

Taxeringsvärden

Bostäder	27 098 000	27 098 000
Totalt taxeringsvärde	27 098 000	27 098 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 000 000</i>	<i>23 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 098 000</i>	<i>4 098 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	72 779	71 332
Övriga kortfristiga fordringar	2 425	0
Summa övriga fordringar	75 204	71 332

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 662	37 199
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 012	38 405
Förutbetald renhållning	1 406	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 930	20 809
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 010	96 413

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	35 504	34 859
Transaktionskonto	932 033	920 166
Summa kassa och bank	967 537	955 025

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	17 250 000	17 334 000
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 595 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 000	- 84 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 619 000	17 250 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,10%	2025-04-16	11 640 000,00	0,00	48 000,00	11 592 000,00
SWEDBANK	4,11%	2028-02-25	5 694 000,00	0,00	36 000,00	5 658 000,00
Summa			17 334 000,00	0,00	84 000,00	17 250 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 11 595 000 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 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	4 140	376
Summa övriga skulder	4 140	376

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	28 149	28 269
Upplupna driftskostnader	12 403	18 676
Upplupna elkostnader	3 650	3 446
Upplupna vattenavgifter	30 830	0
Upplupna värmekostnader	17 135	18 816
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 047	109 532
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 215	178 739

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Daniel Sandström

Daniel Brandt

Sebastian Kallioniemi

Susanna Enqvist

Ingemar Bergström

Laila Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Baletten, org. nr 769626-8767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Baletten för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns 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 revisionsmed 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. Risker 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.

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 Baletten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547374564

Dokument

Baletten Årsredovisning 2024

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-05-21 14:01:24 CEST (+0200) av Annika Isaksson (AI)

Färdigställt 2025-05-22 08:33:00 CEST (+0200)

Initierare

Annika Isaksson (AI)

Riksbyggen

annika.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Daniel Sandström (DS)

danne_126@hotmail.com

+46702159631



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Alexis Sandström"

Signerade 2025-05-21 15:13:35 CEST (+0200)

Sebastian Kallioniemi (SK)

sebastian@skalli.se

+46707759101



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE SEBASTIAN KALLIONIEMI"

Signerade 2025-05-21 14:21:53 CEST (+0200)

John Ingemar Bergström (JIB)

ingemar@bergstroem.nu

+46708111338



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Ingemar Bergström"

Signerade 2025-05-21 16:42:30 CEST (+0200)

Daniel Brandt (DB)

daniel.brandt@elmnord.se

+46731509351



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL BRANDT"

Signerade 2025-05-22 08:21:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547374564

Susanna Enqvist (SE)
susannaenqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNA ENQVIST"
Signerade 2025-05-21 18:05:29 CEST (+0200)

Laila Karlsson (LK)
laila.karlsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LAILA KARLSSON"
Signerade 2025-05-21 17:35:27 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-05-22 08:33:00 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

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 BRF Baletten i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF BRF Baletten i Umeå 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

