

Bostadsrättsföreningen

Embla 1

Org.nr: 769633-2662

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Embla 1, organisationsnummer 769633-2662, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Umeå kommun, Västerbottens län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-12.

Ekonomisk plan registrerades år 2019.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-05-14.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Ingela Strömberg
Ledamot	Annica Kristina Brännström
Ledamot	Åsa Hellgren
Suppleant	Leif Carlson
Suppleant	Mårten Henriksson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Ulf Jonsson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Strömberg och Elisabeth Andersin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsförvaltning

Leverantör

allabrf.se

Norrskenet Fastighetsförvaltning i Umeå & Norrland

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Umeå, Embla 10

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad, inklusive bostadsrättsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2019

Totalyta (m²):

1 826

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	
2 rok	5
3 rok	12
4 rok	5
Summa	22

Totalt antal bostadslägenheter:

22

Föreningen är delaktig i samfälligheten Embla GA:2. Samfälligheten består av en utfartsramp från garage under jord. GA:2 förvaltas genom delägarförvaltning tillsammans med fastigheten Embla 5.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Embla GA:3, delning vatten och avlopp tillsammans med Korskyrkan.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-10-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ränteläget har förbättrats och kostnadsläget stabiliserats. Två lån är omförhandlade till lägre ränta, varav hyreshöjningarna 2026 blev måttliga.

Planerade investeringar har genomförts under året.

Byggnation av soprum - färdigställs under våren 2026. Föreningen har investerat från kassan under denna byggnation.

På grund av undermålig belysning i garaget har amaturerna nu bytts ut mot led.

Utöver detta har vi kompletterat garaget med ytterligare 11 laddboxar då detta har efterfrågats.

Under våren har vi låtit en av våra medlemmar designa vår utomhusmiljö med nya växter.

Avgiftsändring

Hyrorna har varit oförändrade under 2025.

Medlemsinformation

39 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 39

39 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 751	1 728	1 428	1 398
Årsavgifter, tkr	1 325	1 361	1 123	1 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 482	- 446	- 509	- 420
Soliditet ¹ , %	83	83	83	82
Bostadsrätten				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	726	745	615	551
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 406	8 500	8 594	8 688
Sparande / kvm	148	163	131	177
Räntekänslighet i %	11.6	11.4	14.0	16
Energikostnad / kvm	215	233	200	191

¹ eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 680 000	522 001	- 2 504 978	- 446 001	79 251 022
Resultatdisposition enligt stämmen:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 446 001	446 001	0
Årets resultat				- 481 765	- 481 765
Belopp vid årets utgång	81 680 000	522 001	- 2 950 979	- 481 765	78 769 257

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 950 979
Årets resultat	- 481 765
Totalt	- 3 432 744

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	137 025
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 3 569 769
Totalt	- 3 432 744

Upplysning om föreningens ekonomi

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni även en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Vid förlust ska föreningen ange varför och hur framdriften av föreningen hanteras. Föreningen har en avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder. Föreningen bevakar utvecklingen löpande.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 750 798	1 727 918
Övriga rörelseintäkter	3	5 536	21 940
Summa rörelseintäkter		1 756 334	1 749 858
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-802 914	-783 475
Administration och förvaltning	5	-119 104	-70 580
Personalkostnader	6	-81 107	-69 876
Avskrivningar		-752 292	-743 731
Summa rörelsekostnader		-1 755 417	-1 667 662
RÖRELSERESULTAT		917	82 196
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 025	6 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-489 707	-535 121
Summa finansiella poster		-482 682	-528 197
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-481 765	-446 001
RESULTAT FÖRE SKATT		-481 765	-446 001
ÅRETS RESULTAT		-481 765	-446 001

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	93 622 964	94 362 445
Inventarier, verktyg och installationer	9	107 315	46 750
Summa materiella anläggningstillgångar		93 730 279	94 409 195
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 730 279	94 409 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	81 537	68 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 738	25 736
Kundfordringar		361 719	369 280
Summa kortfristiga fordringar		452 994	463 966
Kassa och bank			
Kassa och bank		698 617	567 920
Summa kassa och bank		698 617	567 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 151 611	1 031 886
SUMMA TILLGÅNGAR		94 881 890	95 441 081

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		81 680 000	81 680 000
Fond för yttre underhåll		522 001	522 001
Summa bundet eget kapital		82 202 001	82 202 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 950 979	-2 504 978
Årets resultat		-481 765	-446 001
Summa fritt eget kapital		-3 432 744	-2 950 979
SUMMA EGET KAPITAL		78 769 257	79 251 022
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 514 533	4 664 267
Summa långfristiga skulder		10 514 533	4 664 267
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 514 533	4 664 267
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 835 467	10 856 933
Leverantörsskulder		177 891	66 663
Skatteskulder		47 180	53 240
Övriga skulder		8 718	30 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		528 844	518 170
Summa kortfristiga skulder		5 598 100	11 525 792
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 598 100	11 525 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 881 890	95 441 081

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	917	82 197
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-4 250
Avskrivningar	752 292	743 731
Summa	753 209	821 678
Erhållen ränta	7 025	6 924
Erlagd ränta	-489 707	-535 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	270 527	293 481
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	10 973	-121 327
Förändring rörelseskulder	93 773	82 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	375 273	254 386
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Nyanskaffning laddstolpar	-73 375	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 375	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av banklån	-171 200	-171 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 200	-171 200
Årets kassaflöde	130 698	83 186
Likvida medel vid årets början	567 920	484 736
Likvida medel vid årets slut	698 618	567 920

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Installationer	15
Laddstolpar	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2025	2024
1 251 756	1 251 752

Hyresintäkter

Garage och p-platser

Kabel-TV

345 796	343 536
56 760	0

402 556 **343 536**

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse

Debiterade elkostnader

Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster

Övriga intäkter

11 760	11 472
73 507	109 356
10 283	10 554
936	1 248

96 486 **132 630**

Totalt nettoomsättning

1 750 798 **1 727 918**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

2025 **2024**

5 536 21 940

Totalt övriga rörelseintäkter

5 536 **21 940**

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	152 407	162 703
Uppvärmning	160 614	178 415
Vatten och avlopp	79 921	84 947
Sophämtning	38 041	38 893
	430 983	464 958
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	11 354
Hiss	12 742	12 747
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	5 151	0
	17 893	24 101
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	44 511	58 888
Fastighetsstäd	40 488	49 424
Trädgårdsskötsel	21 390	20 716
Snöröjning/sandning	26 065	23 125
Övriga köpta tjänster	0	1 325
	132 454	153 478
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	58 956	72 934
Övriga driftkostnader		
Försäkring	28 829	27 262
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 560	26 620
	49 389	53 882
Reparationer		
Reparationer	113 239	0
Underhåll		
Underhåll	0	14 122
Totalt operativ drift och underhåll	802 914	783 475

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	39 875	21 813
Extra ekonomisk förvaltning	17 627	21 284
	57 502	43 097
Revision		
Revisionsarvode	23 000	18 750
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	29 813	1 511
Bankkostnader	884	5 761
Övriga kostnader	7 905	1 462
	38 602	8 734
Totalt administration och förvaltning	119 104	70 580

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Arvode styrelse och valberedning

2025

2024

63 600

12 000

0

43 860

63 600

55 860

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

17 507

14 016

Totalt personalkostnader

81 107

69 876

Not 7. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

17 120 000

17 120 000

Summa:

17 120 000

17 120 000

Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

88 800 000

88 800 000

Anskaffningsvärde mark

10 000 000

10 000 000

Utgående anskaffningsvärden

98 800 000

98 800 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 4 437 555

- 3 702 324

Omklassificeringar

0

8 500

Årets avskrivningar

- 739 481

- 743 731

Utgående avskrivningar

-5 177 036

-4 437 555

Utgående redovisat värde

93 622 964

94 362 445

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

51 056 000

50 662 000

Taxeringsvärde mark

12 200 000

12 200 000

63 256 000

62 862 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2025-12-31

2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

63 750

63 750

Inköp

73 376

0

Utgående anskaffningsvärden

137 126

63 750

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 17 000

- 12 750

Årets avskrivningar

- 12 811

- 4 250

Utgående avskrivningar

- 29 811

- 17 000

Utgående redovisat värde

107 315

46 750

Not 10. Övriga fordringar

2025-12-31

2024-12-31

Skattekonto

1 094

103

Avräkningskonto ABRF Fastighetsförvaltning AB

67 439

68 847

Momsfordran

13 004

0

Summa

81 537

68 950

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,530 %	5 193 066	5 193 066
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,610 %	5 492 667	5 663 867
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,630 %	4 664 267	4 664 267
Summa skulder till kreditinstitut			15 350 000	15 521 200
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 835 467	-10 856 933
			10 514 533	4 664 267

Underskrifter

Signerad det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-09

Ingela Strömberg

Annica Kristina Brännström

Åsa Hellgren
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Ulf Jonsson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 18:41

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 08.05.2026 13:11

DOCUMENT ID:

B1iJrrs0-x

ENVELOPE ID:

BJsJSSoCbe-B1iJrrs0-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Embla 1.p
df

15 pages

SHA-512:

dfc4549a005a763abf4d382cca0d38476875d1e0d05d1a
a0f6f997668b02fb2d82ae5d42fa0b89a71ed1e034cfb61
ea73488564d8c10db9694466118f02d4a65

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Åsa Charlotte Hellgren asahellgren70@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 14:46 10.05.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/23) IP: 213.65.53.173
ANNICA BRÄNNSTRÖM annica.brannstrom@umea.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 20:34 09.05.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/19) IP: 81.231.252.168
MARI INGELA JEANETTE S TRÖMBERG ingela@harizont.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:52 12.05.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/19) IP: 194.132.164.183
Ulf Gustav Jonsson ulf.jonsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:41 12.05.2026 18:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/25) IP: 37.123.143.92

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed