

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Umeåhus nr 11
Org nr: 794000-1840

2024-07-01 – 2025-06-30



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11
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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre kostnader för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 378 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -232 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger kvarteret Brättet nr 3 i Umeå kommun. I kvarteret uppfördes under åren 1957-1958 ett flerfamiljshus samt garage och bilplatser med motorvärmaruttag.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	44	21	3	3	83

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	25	40

Bostäder bostadsrätt 4 825 m²
Total bostadsarea 4 825 m²

Lokaler hyresrätt 20 m²
Garagelokaler 446 m²
Total lokalarea 466 m²

Årets taxeringsvärde 86 548 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 74 545 000 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 274 tkr och planerat underhåll för 918 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar ett underhållsbehov på 1 295 tkr per år för de närmaste 30 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 1 292 tkr (244 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	243 840
Huskropp utvändigt	261 875
Markytor	362 859
Övrigt	49 903



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Isak Habling	Ordförande	2026
Agneta Rånes	Sekreterare	2025
Fredrik Widman	Vice ordförande	2025
Tuva Welin	Ledamot	2026
Karolina Holmlund	Ledamot	2025
Jennifer Forssell	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl-Erik Andersson	Suppleant	2025
Mikael Niord	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Gunilla Brinck	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Isabelle Wright	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Harry Karlsson	2025	
Linus Carlson	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 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Under verksamhetsåret har föreningen antagit nya stadgar, vilka registrerades hos Bolagsverket den 2025-01-14.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,5 % från och med 2025-08-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 720 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.

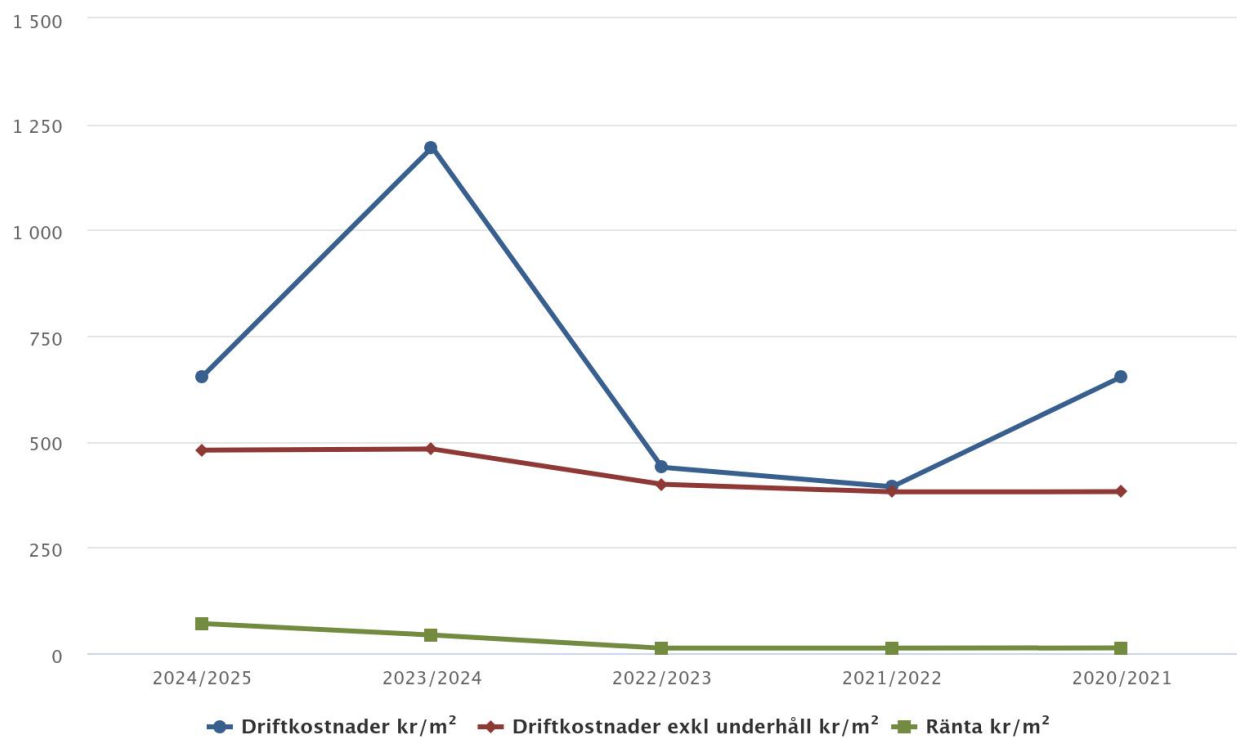
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 186	3 953	3 824	3 703	3 616
Resultat efter finansiella poster*	-609	-3 506	452	595	-910
Soliditet %*	38	38	58	57	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	93	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	800	761	738	718	700
Energikostnad kr/kvm*	265	275	242	234	227
Sparande kr/kvm*	130	107	183	183	156
Skuldsättning kr/kvm*	1 870	1 892	1 340	1 358	1 377
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 051	2 074	1 469	1 490	1 510
Räntekänslighet %*	2,6	2,7	2,0	2,1	2,2

* 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 individuell mätning och debitering (IMD) av el samt digitalavgifter.

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 kan härledas till framför allt underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 130 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 244 kr/kvm.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet våren 2025 att genomföra en avgiftshöjning på 5,5 % från och med den 1 augusti 2025. För att kunna nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2026 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

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	152 066	12 516 585	0	0	-1 884 083	-3 506 339
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 506 339	3 506 339
Reservering underhållsfond				1 292 000	-1 292 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-918 477	918 477	
Årets resultat						-609 427
Vid årets slut	152 066	12 516 585	0	373 523	-5 763 945	-609 427

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 390 422
Årets resultat	-609 427
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 292 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	918 477
Summa	-6 373 372

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 373 372**

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	4 186 213	3 952 807
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 158	2 962
Summa rörelseintäkter		4 202 371	3 955 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 457 464	-6 325 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-549 870	-561 125
Personalkostnader	Not 6	-79 681	-102 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-377 534	-300 846
Summa rörelsekostnader		-4 464 548	-7 290 547
Rörelseresultat		-262 177	-3 334 778
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 583	55 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-369 833	-226 839
Summa finansiella poster		-347 250	-171 561
Resultat efter finansiella poster		-609 427	-3 506 339
Årets resultat		-609 427	-3 506 339



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 058 877	14 799 799
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	192 987	212 723
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	1 036 380
Summa materiella anläggningstillgångar		15 251 864	16 048 903
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	575 000	575 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		575 000	575 000
Summa anläggningstillgångar		15 826 864	16 623 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	43 014	40 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	202 631	206 259
Summa kortfristiga fordringar		245 645	246 809
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 412 958	2 074 343
Summa kassa och bank		1 412 958	2 074 343
Summa omsättningstillgångar		1 658 603	2 321 152
Summa tillgångar		17 485 467	18 945 055



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 668 651	12 668 651
Fond för yttre underhåll	373 523	0
Summa bundet eget kapital	13 042 174	12 668 651
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 763 945	-1 884 083
Årets resultat	-609 427	-3 506 339
Summa fritt eget kapital	-6 373 372	-5 390 422
Summa eget kapital	6 668 802	7 278 229
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 957 500
Summa långfristiga skulder	2 957 500	3 027 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 936 250
Leverantörsskulder	Not 18	288 127
Skatteskulder	Not 19	13 517
Övriga skulder	Not 20	91 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	529 373
Summa kortfristiga skulder	7 859 164	8 639 326
Summa eget kapital och skulder	17 485 467	18 945 055



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-262 177	-3 334 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	377 534	300 846
	115 357	-3 033 932
Erhållen ränta	14 281	55 278
Erlagd ränta	-378 995	-160 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-249 358	-3 138 906
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	9 467	9 741
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-726 000	928 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-965 891	-2 200 714
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-616 875	0
Investeringar i pågående byggnation	1 036 380	-1 036 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten	419 505	-1 036 380
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-115 000	-78 750
Upptagna lån	0	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-115 000	2 921 250
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-661 386	-315 844
Likvida medel vid årets början	2 074 343	2 390 187
Likvida medel vid årets slut	1 412 958	2 074 343



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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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.

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 2024-06-30 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Installationer	Linjär	10-15
Tillkommande utgifter	Linjär	10-100
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 473 904	3 308 496
Hyror, lokaler	9 432	8 964
Hyror, garage	141 300	134 544
Hyror, p-platser	136 170	110 580
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-646	-151
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-40
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 258	-2 521
Rabatter	0	-17 556
Elavgifter	182 411	152 762
Kabel-tv-avgifter	209 160	209 160
Övriga ersättningar	51 739	48 577
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-8
Summa nettoomsättning	4 186 213	3 952 807

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	4 606	2 962
Försäkringsersättningar	11 552	0
Summa övriga rörelseintäkter	16 158	2 962

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-918 477	-3 772 286
Reparationer	-274 151	-273 388
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 572	-140 740
Försäkringspremier	-86 072	-74 952
Kabel- och digital-TV	-202 208	-199 505
Återbäring från Riksbyggen	1 700	800
Serviceavtal	-23 836	-13 394
Sotning	0	-10 133
Obligatoriska besiktningar	0	-45 000
Snö- och halkbekämpning	-128 618	-114 164
Drift och förbrukning, övrigt	-17 876	-15 162
Förbrukningsinventarier	-16 125	-24 361
Vatten	-329 777	-329 918
Fastighetsel	-242 984	-275 440
Uppvärmning	-828 061	-847 995
Sophantering och återvinning	-156 607	-147 047
Förvaltningsarvode drift	-85 800	-42 900
Summa driftskostnader	-3 457 464	-6 325 583

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-408 175	-457 487
IT-kostnader	-6 060	-6 060
Arvode, yrkesrevisorer	-50 000	-23 125
Övriga försäljningskostnader	-9 416	-6 701
Övriga förvaltningskostnader	-23 470	-13 457
Kreditupplysningar	-534	-780
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 009	-17 925
Kontorsmateriel	-7 791	-10 444
Medlems- och föreningsavgifter	-6 640	-6 640
Konsultarvoden	0	-12 619
Bankkostnader	-3 946	-4 351
Övriga externa kostnader	-828	-1 536
Summa övriga externa kostnader	-549 870	-561 125

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-15 200	-15 200
Sammanträdesarvoden	-45 756	-55 811
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 200	-12 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 200
Sociala kostnader	-16 525	-18 582
Summa personalkostnader	-79 681	-102 993

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-92 455	-92 455
Avskrivning Markanläggningar	-76 688	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-188 655	-188 655
Avskrivning Installationer	-19 737	-19 737
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-377 534	-300 846

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	22 100	54 458
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	50
Övriga ränteintäkter	434	770
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 583	55 278

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-369 833	-226 839
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-369 833	-226 839

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 214 642	9 214 642
Mark	3 284 603	3 284 603
Tillkommande utgifter	11 861 338	11 861 338
Markinventarier	7 460	7 460
	24 368 044	24 368 044
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	616 875	0
	616 875	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 984 919	24 368 044

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 475 443	-8 382 988
Tillkommande utgifter	-1 085 342	-896 687
Markinventarier	-7 460	-7 460
	-9 568 244	-9 287 135
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-92 455	-92 455
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-188 655	-188 655
Årets avskrivning markanläggningar	-76 688	0
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-357 797	-281 110
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 926 041	-9 568 244
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 058 877	14 799 799

Varav

Byggnader	646 745	739 200
Mark	3 284 603	3 284 603
Tillkommande utgifter	10 587 342	10 775 997
Markanläggningar	540 188	0
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	86 000 000	74 000 000
Lokaler	548 000	545 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>57 548 000</i>	<i>45 545 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 395	103 395
Installationer	950 390	950 390
	1 053 785	1 053 785
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 053 785	1 053 785
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-103 395	-103 395
Installationer	-737 667	-717 930
	-841 062	-821 325
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 737	-19 737
	-19 737	-19 737
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-103 395	-103 395
Installationer	-757 403	-737 667
	-860 799	-841 062
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-860 799	-841 062
Restvärde enligt plan vid årets slut	192 987	212 723
Varav		
Installationer	192 987	212 723

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	1 036 380
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	1 036 380

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	575 000	575 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	575 000	575 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	3 856	2 957
Skattekonto	34 515	34 745
Momsfordringar	4 643	2 848
Summa övriga fordringar	43 014	40 550

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 303	0
Förutbetalda försäkringspremier	45 472	40 600
Förutbetalt förvaltningsarvode	104 088	100 000
Förutbetald renhållning	4 824	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 756	35 436
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 189	30 224
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 631	206 259

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	844 397	1 553 677
Transaktionskonto	568 561	520 666
Summa kassa och bank	1 412 958	2 074 343

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	9 893 750	10 008 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-70 000	-70 000
	-6 866 250	-6 911 250
Långfristig skuld vid årets slut	2 957 500	3 027 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,04%	2025-07-01	1 738 112,00	0,00	0,00	1 738 112,00
STADSHYPOTEK	3,04%	2025-07-02	2 176 888,00	0,00	30 000,00	2 146 888,00
STADSHYPOTEK	3,04%	2025-07-15	2 996 250,00	0,00	15 000,00	2 981 250,00
SWEDBANK	3,64%	2027-02-25	3 097 500,00	0,00	70 000,00	3 027 500,00
Summa			10 008 750,00	0,00	115 000,00	9 893 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 738 112 kr, 2 146 888 kr samt 2 981 250 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	227 732	1 031 956
Ej reskontraförda leverantörsskulder	60 396	16 617
Summa leverantörsskulder	288 127	1 048 572

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	13 517	18 380
Summa skatteskulder	13 517	18 380

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	89 534	89 534
Övriga skulder	2 364	2 367
Summa övriga skulder	91 898	91 901

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	57 718	66 880
Upplupna driftskostnader	1 960	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 815	8 283
Upplupna elkostnader	19 906	19 738
Upplupna vattenavgifter	26 594	25 424
Upplupna värmekostnader	31 005	24 851
Upplupna kostnader för renhållning	26 444	22 096
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 790	6 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 857
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	346 140	316 455
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	529 373	499 224

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	12 020 000	12 020 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Datum för färdigställande: 2025-09-30

Styrelsens underskrifter

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Isak Habling

Agneta Rånes

Fredrik Widman

Tuva Welin

Karolina Holmlund

Jennifer Forssell

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Isabelle Wright
Förtroendevald revisorssuppleant



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11, org.nr 794000-1840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11s 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 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 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 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 förtroendevalda 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 11 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11 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 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Isabelle Wright
Förtroendevald revisorssuppleant

Verifikat

Document ID 09222115557558754229

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 Brf Umeåhus nr 11 Huvuddokument 28 sidor Startades 2025-10-02 14:22:32 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC) Färdigställt 2025-10-08 14:55:59 CEST (+0200)	Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11 2025-06-30.pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)
--	---

Initierare

Ann Ciciolla (AC) Riksbyggen ann.ciciolla@riksbyggen.se
--

Signerare

Isak Habling (IH) isakhabling@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISAK HABLING" Signerade 2025-10-03 10:16:20 CEST (+0200)	Agneta Rånes (AR) agneta.ranes@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AGNETA RÅNES" Signerade 2025-10-02 17:32:29 CEST (+0200)
Fredrik Widman (FW) fredrikwidman72@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK WIDMAN" Signerade 2025-10-02 14:32:16 CEST (+0200)	Karolina Holmlund (KH) karolina.holmlund97@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KAROLINA HOLMLUND" Signerade 2025-10-02 14:24:04 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557558754229

Tuva Welin (TW)
tuvawelin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Tuva Sara Welin"
Signerade 2025-10-02 14:46:50 CEST (+0200)

Jennifer Forssell (JF)
jennifer.forssell@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNIFER FORSSELL"
Signerade 2025-10-02 15:45:12 CEST (+0200)

Isabelle Wright (IW)
Personnummer 198606260043
isabelle.wright@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Iva
Isabelle Wright"
Signerade 2025-10-02 16:04:14 CEST (+0200)

Maria Bohlin (MB)
maria.bohlin@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Maria Carolina Bohlin"
Signerade 2025-10-08 14:55:59 CEST (+0200)

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtynad 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.

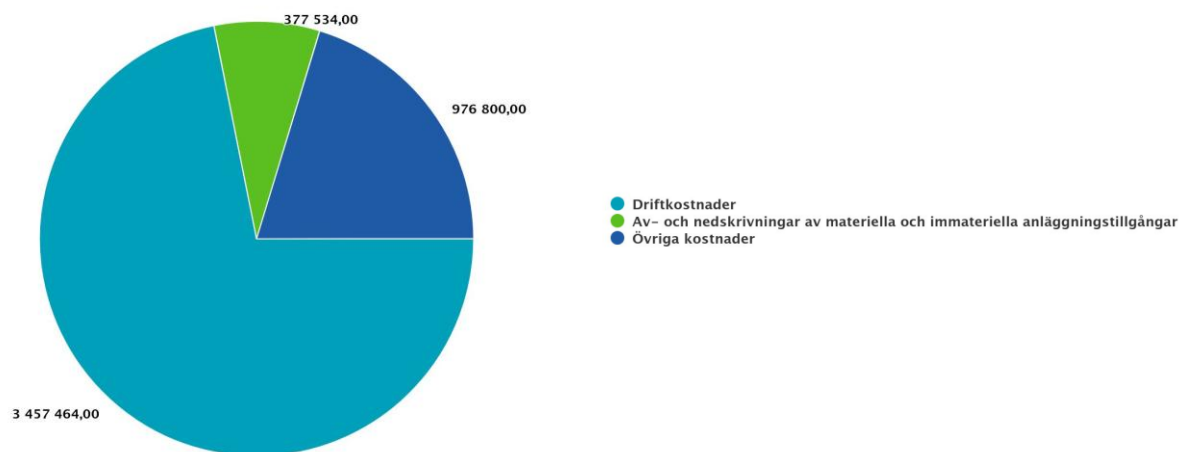
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 457 464	6 325 583
Övriga externa kostnader	549 870	561 125
Personalkostnader	79 681	102 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	377 534	300 846
Finansiella poster	347 250	171 561
Summa kostnader	4 811 798	7 462 108



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Rabatt/återbäring från RB	-1 700	-800
Serviceavtal	23 836	13 394
Städ grund	85 800	42 900
Sotning	0	10 133
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	45 000
Snö- och halkbekämpning	128 618	114 164
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	6 757
Rep bostäder utg för köpta tj	2 191	21 735
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 109	25 205
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	9 462	23 414
Rep installationer utg för köpta tj	30 005	69 037
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 250	39 636
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 582	19 641
Rep huskropp utg för köpta tj	10 710	47 386
Rep markytor utg för köpta tj	85 846	4 955
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 936	6 184
Övriga Reparationer	8 647	500
Försäkringsskador	110 413	8 940
UH bostäder utg för köpta tj	0	55 692
UH installationer utg för köpta tj	21 357	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	222 483	1 263
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	104 907
UH huskropp utg för köpta tj	261 875	140 805
UH Markytor utg för köpta tj	362 859	3 469 620
Underhåll Övrigt	49 903	0
Fastighetsel	242 984	275 440
Uppvärmning	828 061	847 995
Vatten	329 777	329 918
Avfallshantering	152 540	145 369
Extra sophämtning	0	1 679
Hyra container	4 067	0
Fastighetsförsäkring	86 072	74 952
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	202 208	199 505
Övriga fastighetskostnader	17 876	15 162
Fastighetsskatt	148 572	140 740
Förbrukningsinventarier	6 785	6 767
Förbrukningsmaterial	9 340	17 594
Summa driftkostnader	3 457 464	6 325 583



Anteckningar

[illegible]

Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Umeåhus nr 11 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

