

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Umeåhus nr 5
Orgnr: 794000-1816



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

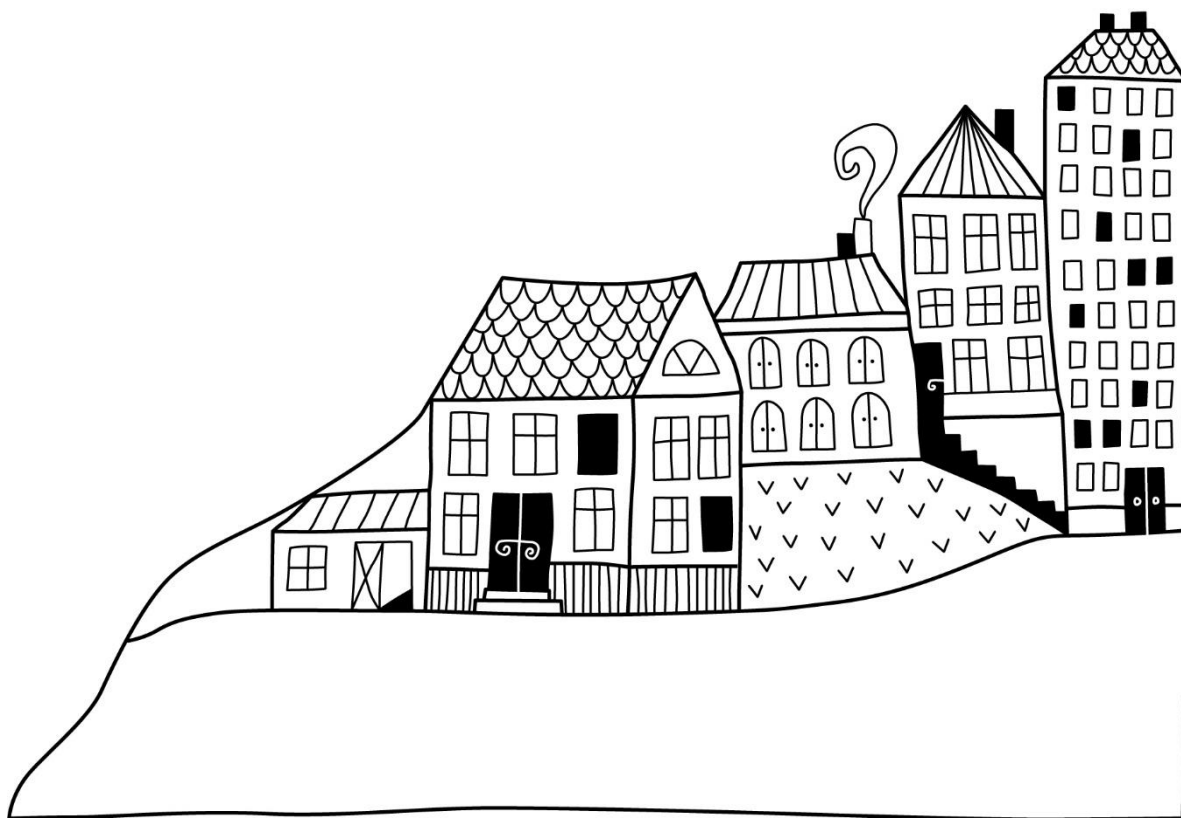
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Umeåhus nr 5 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-07

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

I resultatet ingår avskrivningar med 126 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 303 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smaragden 9 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1943-44. Fastighetens adress är Döbelns plan 2, 4, 6, 8 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum	6
1 rum och kök	6
2 rum och kök	18
3 rum och kök	6

Användning	Antal
Antal p-platser	21

Total tomtarea 2 333 m²

Bostäder bostadsrätt 1 645 m²

Total bostadsarea 1 645 m²

Årets taxeringsvärde 31 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 27 000 000 kr

Riksbyggen i Umeå 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 99 tkr

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast år 2025 och visar på ett underhållsbehov på 209 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 443 tkr.

Föreningen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	82 891
Markytor	16 800

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Samuelsson	Ordförande	2025
Hanna Ahnlund	Sekreterare	2026
Teodor Persson	Vice ordförande	2026
Erling Persson	Ledamot	2025
Desirée Fjellstedt	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Livingstone	Suppleant	2026
Niclas Olofsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Saga Palmgren	Auktoriserad Revisor	2025
Markus Nykvist	TF Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Markus Nykvist	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Henrik Brandt	2025	
Kersti Vilhelmsson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 061 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 862	1 734	1 648	1 633	1 593
Resultat efter finansiella poster*	177	125	99	389	-17
Soliditet %*	35	33	31	26	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	87	94	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 061	983	945	931	908
Energikostnad kr/kvm*	311	314	270	263	260
Sparande kr/kvm*	245	173	179	314	262
Skuldsättning kr/kvm*	1 584	1 628	1 661	1 948	1 992
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 584	1 628	1 661	1 948	1 992
Räntekänslighet %*	1,5	1,7	1,8	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 eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 850	0	0	1 871 438	-553 982	124 867
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					124 867	-124 867
Reservering underhållsfond				443 000	-443 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-99 691	99 691	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						176 717
Vid årets slut	30 850	0	0	2 214 747	-772 424	176 717

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-429 116
Årets resultat	176 717
Årets fondreservering enligt stadgarna	-443 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 691
Summa	-595 708

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 595 708

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	1 862 451	1 733 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 057	127 975
Summa rörelseintäkter		1 894 508	1 861 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 128 423	-1 208 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 746	-319 695
Personalkostnader	Not 6	-58 191	-56 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-126 457	-127 745
Summa rörelsekostnader		-1 659 817	-1 712 309
Rörelseresultat		234 691	149 655
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 420	24 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-75 395	-49 131
Summa finansiella poster		-57 975	-24 788
Resultat efter finansiella poster		176 717	124 867
Årets resultat		176 717	124 867

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 159 596	3 286 053
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 159 596	3 286 053
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		3 213 596	3 340 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 745	7 376
Övriga fordringar	Not 14	815	2 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	114 046	103 710
Summa kortfristiga fordringar		117 606	113 986
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 342 765	1 026 113
Summa kassa och bank		1 342 765	1 026 113
Summa omsättningstillgångar		1 460 371	1 140 099
Summa tillgångar		4 673 967	4 480 152

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	30 850	30 850
Fond för yttre underhåll	2 214 747	1 871 438
Summa bundet eget kapital	2 245 597	1 902 288
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-772 425	-553 982
Årets resultat	176 717	124 867
Summa fritt eget kapital	-595 708	-429 116
Summa eget kapital	1 649 889	1 473 172
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Summa långfristiga skulder	0	2 677 592
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 605 284
Leverantörsskulder	Not 18	167 525
Skatteskulder	Not 19	5 999
Övriga skulder	Not 20	17 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	227 612
Summa kortfristiga skulder	3 024 078	329 388
Summa eget kapital och skulder	4 673 967	4 480 152

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	234 691	149 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	126 457	127 745
Avrundningsdiff	1	
	361 149	277 400
Erhållen ränta	17 420	24 343
Erlagd ränta	-76 260	-42 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	302 309	259 260
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 620	-9 108
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	90 271	3 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten	388 960	253 726
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-72 308	-54 231
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 308	-54 231
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	316 652	199 495
Likvida medel vid årets början	1 026 113	826 618
Likvida medel vid årets slut	1 342 765	1 026 113

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	46,75
Standardförbättringar	Linjär	40-50
Markanläggningar	Linjär	5-25
Installationer	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	1 745 940	1 616 664
Hyror, bostäder	0	427
Hyror, lokaler	9 600	5 720
Hyror, p-platser	88 200	88 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-1 050
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 038	-1 477
Övriga ersättningar	21 554	25 516
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-11
Summa nettoomsättning	1 862 451	1 733 989

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	30 000	0
Övriga rörelseintäkter	2 057	4 438
Försäkringsersättningar	0	123 537
Summa övriga rörelseintäkter	32 057	127 975

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-99 691	-31 294
Reparationer	-91 566	-263 568
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 064	-58 680
Försäkringspremier	-39 120	-34 055
Kabel- och digital-TV	-75 604	-75 984
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Snö- och halkbekämpning	-131 692	-108 782
Förbrukningsinventarier	-3 349	-8 213
Vatten	-113 652	-106 069
Fastighetsel	-114 904	-124 919
Uppvärmning	-282 666	-285 215
Sophantering och återvinning	-63 946	-66 361
Förvaltningsarvode drift	-51 169	-45 310
Summa driftskostnader	-1 128 423	-1 208 150

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-262 559	-252 460
IT-kostnader	-324	-274
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-21 875
Övriga försäljningskostnader	-4 206	-4 124
Övriga förvaltningskostnader	-31 251	-19 783
Kreditupplysningar	-6 155	-1 765
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 173	-16 922
Kontorsmateriel	-3 959	-2 245
Medlems- och föreningsavgifter	-3 210	2 880
Bankkostnader	-4 041	-2 657
Övriga externa kostnader	-119	-470
Summa övriga externa kostnader	-346 746	-319 695

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-22 512	-22 603
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-12 679	-11 116
Summa personalkostnader	-58 191	-56 719

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-101 581	-101 581
Avskrivning Markanläggningar	-4 757	-4 757
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 120	-20 120
Avskrivning Installationer	0	-1 288
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-126 457	-127 745

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	24 011
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 628	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	807	277
Övriga ränteintäkter	-15	55
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 420	24 343

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-75 389	-49 131
Övriga räntekostnader	-6	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-75 395	-49 131

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 748 893	4 748 893
Mark	1 390 000	1 390 000
Anslutningsavgifter	50 000	50 000
Tillkommande utgifter	932 976	932 976
Markanläggning	232 778	232 778
	7 354 647	7 354 647
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 354 647	7 354 647

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 658 172	-3 556 592
Anslutningsavgifter	-50 000	-50 000
Tillkommande utgifter	-203 751	-183 631
Markanläggningar	-156 671	-151 915
	-4 068 594	-3 942 138

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-101 581	-101 581
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 120	-20 120
Årets avskrivning markanläggningar	-4 757	-4 757
	-126 457	-126 458

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 195 051	-4 068 596
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	989 140	1 090 721
Mark	1 390 000	1 390 000
Tillkommande utgifter	709 106	729 225
Markanläggningar	71 350	76 107

Taxeringsvärden

Bostäder	31 400 000	27 000 000
Totalt taxeringsvärde	31 400 000	27 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 800 000</i>	<i>16 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 600 000</i>	<i>10 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	8 856	8 856
Installationer	224 305	224 305
	233 161	233 161
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	233 161	233 161
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	–8 856	–8 856
Installationer	–224 305	–223 017
	–233 161	–231 873
Årets avskrivningar		
Installationer	0	–1 288
	0	–1 288
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	–8 856	–8 856
Installationer	–224 305	–224 305
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	–233 161	–233 161
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	54 000	54 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	54 000	54 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	120	4 751
Kundfordringar	2 625	2 625
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 745	7 376

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	815	2 900
Summa övriga fordringar	815	2 900

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 408	0
Förutbetalda försäkringspremier	20 668	18 453
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 925	64 355
Förutbetald renhållning	2 123	2 100
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 923	18 801
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 046	103 710

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	583 909	572 689
Transaktionskonto	758 856	453 424
Summa kassa och bank	1 342 765	1 026 113

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	2 605 284	2 677 592
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 605 284	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 677 592

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-10-30	650 406,00	0,00	0,00	650 406,00
STADSHYPOTEK	3,04%	2025-12-02	1 132 500,00	0,00	0,00	1 132 500,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2026-01-02	494 686,00	0,00	72 308,00	422 378,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2026-01-30	400 000,00	0,00	0,00	400 000,00
Summa			2 677 592,00	0,00	72 308,00	2 605 284,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har även omförhandlingar av 4 lån, sammanlagt för 2 605 284 kr; varför även den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande räkenskapsår.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	125 322	90 787
Ej reskontraförda leverantörsskulder	42 203	0
Summa leverantörsskulder	167 525	90 787

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	5 999	8 428
Summa skatteskulder	5 999	8 428

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	17 482	17 482
Skuld för moms	176	176
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Summa övriga skulder	17 658	17 659

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	6 220	7 085
Upplupna driftskostnader	0	9 194
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 125	0
Upplupna elkostnader	7 657	8 127
Upplupna vattenavgifter	27 217	27 334
Upplupna värmekostnader	11 038	9 127
Upplupna kostnader för renhållning	12 199	12 637
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2 880	-2 880
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 084	6 707
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	162 952	135 182
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 612	212 514

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning till säkerhet för fastighetslån	4 810 800	4 810 800

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-21

Årsredovisningen undertecknas

Martin Samuelsson

Hanna Ahnlund

Teodor Persson

Desirée Fjellstedt

Erling Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Marcus Nyqvist
TF Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561046284

Dokument

Årsredovisning Umeåhus 5 20250630

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-10-29 17:04:25 CET (+0100) av Annika

Isaksson (AI)

Färdigställt 2025-10-31 14:44:40 CET (+0100)

Initierare

Annika Isaksson (AI)

Riksbyggen

annika.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Martin Samuelsson (MS)

martin_sa15@hotmail.com

+46706169665



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Martin Samuelsson"

Signerade 2025-10-29 17:05:37 CET (+0100)

Hanna Ahnlund (HA)

hahnlund@hotmail.com

+46706212355



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA KRISTINA MARIA AHNLUND"

Signerade 2025-10-29 21:24:19 CET (+0100)

Teodor Persson (TP)

teodorpersson@outlook.com

+46730220885



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Teodor Persson"

Signerade 2025-10-29 18:40:27 CET (+0100)

Hans Erling Persson (HEP)

gunillasponton@gmail.com

+46704208571



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERLING PERSSON"

Signerade 2025-10-30 16:52:59 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561046284

Desirée Fjellstedt (DF)
desiree.x.fjellstedt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DESIREÉ FJELLSTEDT"
Signerade 2025-10-29 17:15:30 CET (+0100)

Markus Nykvist (MN)
mumindalen75@hotmail.com
+46702025885



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Markus Nykvist"
Signerade 2025-10-29 17:08:53 CET (+0100)

Saga Palmgren (SP)
saga.palmgren@bdo.se
+46765185177



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA
PALMGREN"
Signerade 2025-10-31 14:44:40 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 5
Org.nr. 794000-1816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 november 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Saga Palmgren

Auktoriserad revisor

Markus Nykvist

Tf. Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.10.2025 14:43

SENT BY OWNER:

Saga Palmgren · 31.10.2025 14:30

DOCUMENT ID:

rksb9NG1Zx

ENVELOPE ID:

SJc-cEMkZx-rksb9NG1Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Riksbyggen Bostadsrättsförening
Umeåhus nr 5.pdf

2 pages

SHA-512:

ec399712cec0ddbc85f6c23e275c727fa9d58d3671e663
a90899a399c5e1dcf642347a3502d9f9eba4654ff83fc3a
97be5e4b00065c8436d225f10e77f5782c4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Markus Nykvist	Signed	31.10.2025 14:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/01/25)
Markus.Nykvist@coopnord.se	Authenticated	31.10.2025 14:34	Low	IP: 81.8.166.130
2. SAGA PALMGREN	Signed	31.10.2025 14:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/02/26)
saga.palmgren@bdo.se	Authenticated	31.10.2025 14:43	Low	IP: 193.181.34.9

* 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

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

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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

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 Umeåhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Umeåhus nr 5 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

