

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tomtebo 3 i Umeå
Org nr: 769610-9326



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
.....
- b) Fastställande av röstlängd
.....
- c) Val av stämмоordförande
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare
.....
- 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 skall 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

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Tomtebo 3 i Umeå får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 lägre än föregående räkenskapsår och beror främst på väsentliga kostnadsåtgärder av oväntade vattenskadorna. Förening har även högre underhållskostnad som minskar årets resultat.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. att föreningen amorterar kvartalsvis på lånen för att minska låneskulden. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning dock positivt resultat före avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 28%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 168 % till 186 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 578 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 403 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trollgultet 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adresser är Skogsfruvägen 1-21 A (udda nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	22
3 rum och kök	22
4 rum och kök	22

Dessutom tillkommer:

P-platser

66 + 8

Total tomtarea 16 861 m²

Total bostadsarea 4 007 m²

Årets taxeringsvärde 60 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 65 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 1 785 tkr och planerat underhåll för 404 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2026-03-05 och styrelsen anser att den är aktuell.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 91 274 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 042 tkr (759 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 721 tkr (679 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Byte av soprumsdörrar)	51 250
Installationer (OVK, luftfilter)	164 512
Markytor (Avlopp och asfaltering)	188 320

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Sundin	Ordförande	2027
Elisabet Klintebäck	Sekreterare	2026
Elisabeth Timgren	Vice ordförande	2026
Marianne Vall Larsson	Ledamot	2026
Agneta Roslund	Ledamot	2027
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Westling	Suppleant	2026
Ingmarie Bergqvist	Suppleant	2026
Insa Wemheuer	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Anna Johansson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Johansson		2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Selander		2026
Ulrika Hed (sammankallande)		2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens haft stora kostnader för åtgärder av vattenskador i flertalet av föreningens lägenheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 095 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.

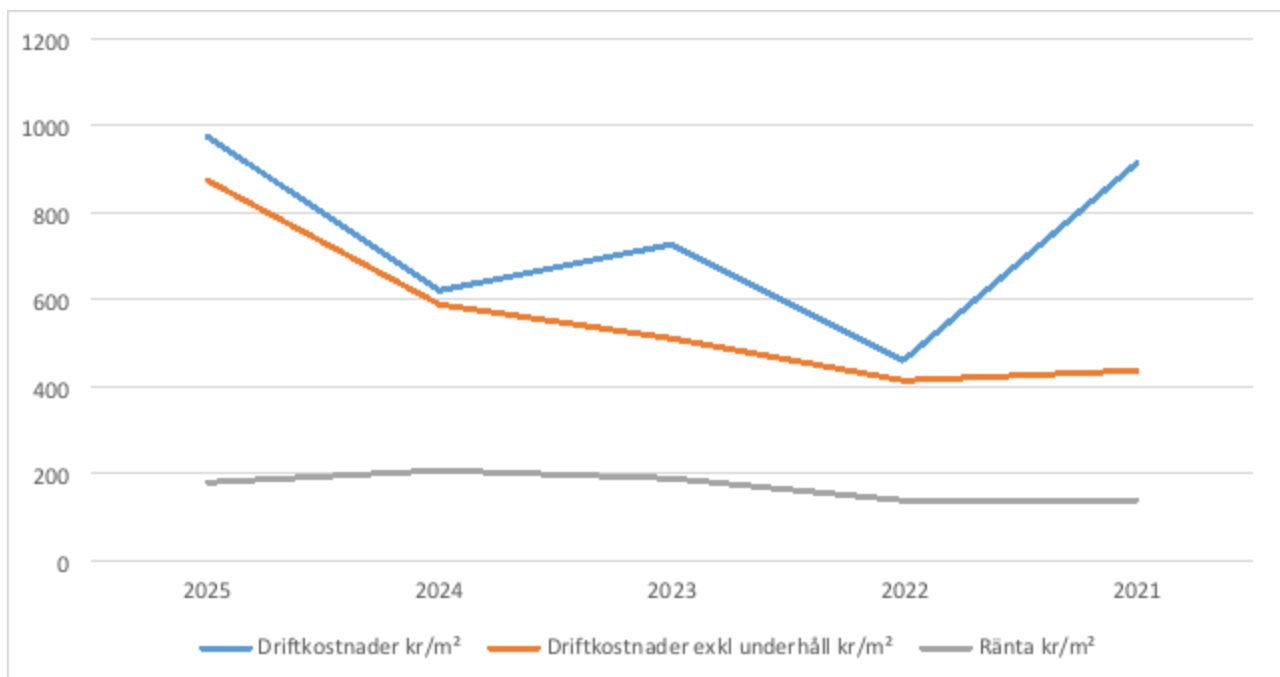
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 929	4 692	4 472	4 114	4 246
Resultat efter finansiella poster*	-176	502	227	824	-802
Soliditet %*	39	39	38	35	34
Likviditet %	28	7	8	53	49
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	93	90	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 174	1 126	1 072	1 014	1 055
Driftkostnader kr/kvm	975	620	726	461	914
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	874	586	508	412	435
Energikostnad kr/kvm*	250	285	248	228	254
Sparande kr/kvm*	201	304	419	396	408
Ränta kr/kvm	180	205	190	137	139
Skuldsättning kr/kvm*	8 285	8 373	8 469	9 595	9 722
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 285	8 373	8 469	9 595	9 722
Räntekänslighet %*	7,1	7,4	7,9	9,5	9,2

* 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.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på att åtgärda vattenskador i fastigheten. Styrelsen har med stöd av senaste budget höjt årsavgiften med 5 % från 1 januari 2026. Höjningen baseras på täcka ökade kostnader och stärka likviditeten och föreningens sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 300 000	9 665 828	-3 696 014	502 314
Disposition enl. årsstämmobeslut			502 314	-502 314
Reservering underhållsfond		2 721 000	-2 721 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-404 082	404 082	
Årets resultat				-175 607
Vid årets slut	15 300 000	11 982 746	-5 510 618	-175 607

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 193 700
Årets resultat	-175 607
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 721 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	404 082
Summa	-5 686 225

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	-5 686 225

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 928 865	4 691 825
Övriga rörelseintäkter	Not 3	649 328	134 328
Summa rörelseintäkter		5 578 193	4 826 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 907 880	-2 480 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 236	-352 152
Personalkostnader	Not 6	-128 358	-107 331
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-578 325	-578 325
Summa rörelsekostnader		-5 056 799	-3 518 743
Rörelseresultat		521 394	1 307 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 847	16 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-721 849	-821 539
Summa finansiella poster		-697 001	-805 096
Resultat efter finansiella poster		-175 607	502 314
Årets resultat		-175 607	502 314



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	53 047 398	53 548 280
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	606 554	683 996
Summa materiella anläggningstillgångar		53 653 952	54 232 277
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		53 686 952	54 265 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		88 713	0
Övriga fordringar	Not 13	107 692	4 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	242 097	216 009
Summa kortfristiga fordringar		438 502	220 339
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 934 348	1 506 111
Summa kassa och bank		1 934 348	1 506 111
Summa omsättningstillgångar		2 372 850	1 726 450
Summa tillgångar		56 059 802	55 991 727



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	15 300 000	15 300 000
Fond för yttre underhåll	11 982 746	9 665 828
Summa bundet eget kapital	27 282 746	24 965 828
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 510 618	-3 696 014
Årets resultat	-175 607	502 314
Summa fritt eget kapital	-5 686 225	-3 193 700
Summa eget kapital	21 596 520	21 772 128
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 027 409
Summa långfristiga skulder	26 027 409	10 980 060
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 169 463
Leverantörsskulder		280 381
Skatteskulder	Not 17	15 560
Övriga skulder	Not 18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	970 469
Summa kortfristiga skulder	8 435 873	23 239 539
Summa eget kapital och skulder	56 059 802	55 991 727



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	521 394	1 307 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	578 325	578 325
	1 099 718	1 885 735
Erhållen ränta	15 092	16 443
Erlagd ränta	-715 691	-819 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	399 120	1 082 988
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-208 409	83 807
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	582 389	-138 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten	773 100	1 027 958
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-33 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-33 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-344 864	-386 061
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-344 864	-386 061
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	428 236	608 897
Likvida medel vid årets början	1 506 111	897 214
Likvida medel vid årets slut	1 934 348	1 506 111

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 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	115
Installationer	Linjär	15-20
Tillkommande Utgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 389 249	4 174 621
Hyror, bostäder	158 400	158 400
Elavgifter	226 256	219 159
Kabel-tv-avgifter	120 536	120 384
Övriga ersättningar	34 435	19 269
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-8
Summa nettoomsättning	4 928 865	4 691 825

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Försäkringsersättningar	649 328	134 328
Summa övriga rörelseintäkter	649 328	134 328



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-404 082	-136 125
Reparationer	-1 785 207	-415 215
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 784	-107 580
Försäkringspremier	-122 553	-109 423
Kabel- och digital-TV	-127 173	-127 896
Återbäring från Riksbyggen	1 100	0
Serviceavtal	-2 713	-5 923
Obligatoriska besiktningar	-1 859	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-69 725
Snö- och halkbekämpning	-77 967	-157 390
Statuskontroll	-87 018	-29 490
Drift och förbrukning, övrigt	-3 320	0
Förbrukningsinventarier	-11 450	-9 669
Vatten	-257 274	-249 127
Fastighetsel	-275 370	-402 515
Uppvärmning	-468 119	-490 295
Sophantering och återvinning	-166 685	-170 562
Förvaltningsarvode drift	-4 406	0
Summa driftskostnader	-3 907 880	-2 480 935

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-247 875	-243 570
Lokalkostnader	0	-1 950
IT-kostnader	-4 356	-5 684
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-29 375
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-99 607	-20 587
Kreditupplysningar	-3 340	-6 173
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 724	-24 303
Representation	-351	-1 350
Kontorsmateriel	-2 016	-9 960
Medlems- och föreningsavgifter	-5 280	-5 780
Konsultarvoden	-5 475	0
Bankkostnader	-6 154	-3 421
Summa övriga externa kostnader	-442 236	-352 152

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Sammanträdesarvoden	-96 670	-82 352
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 337	-8 127
Sociala kostnader	-23 351	-16 852
Summa personalkostnader	-128 358	-107 331

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-487 133	-487 133
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 750	-13 750
Avskrivning Installationer	-77 442	-77 442
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-578 325	-578 325

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 639	17 901
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	124	0
Övriga ränteintäkter	84	-1 458
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 847	16 443

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-721 769	-821 397
Övriga räntekostnader	-80	-142
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-721 849	-821 539

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 046 000	55 046 000
Mark	5 914 000	5 914 000
Tillkommande utgifter	137 500	137 500
	61 097 500	61 097 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 097 500	61 097 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 486 199	-6 999 066
Tillkommande utgifter	-63 021	-49 271
	-7 549 220	-7 048 337
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-487 133	-487 133
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 750	-13 750
	-500 883	-500 883
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 050 103	-7 549 220
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 047 397	53 548 280
Varav		
Byggnader	47 072 668	47 559 801
Mark	5 914 000	5 914 000
Tillkommande utgifter	60 729	74 479
Taxeringsvärden		
Bostäder	60 000 000	65 400 000
Totalt taxeringsvärde	60 000 000	65 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 000 000</i>	<i>54 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 000 000</i>	<i>11 400 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	30 400	30 400
Installationer	995 848	995 848
	1 026 248	1 026 248
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 026 248	1 026 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-30 400	-30 400
Installationer	-311 851	-234 409
	-342 251	-264 809
Årets avskrivningar		
Installationer	-77 442	-77 442
	-77 442	-77 442
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 400	-30 400
Installationer	-389 293	-311 851
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-419 693	-342 251
Restvärde enligt plan vid årets slut	606 554	683 996
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	606 554	683 996

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening (500 kr/andel)	33 000	33 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	33 000	33 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 577	1 493
Momsfordringar	106 115	2 837
Summa övriga fordringar	107 692	4 330

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 755	0
Förutbetalda försäkringspremier	130 585	122 553
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 503	61 969
Förutbetald renhållning	4 292	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 722	31 487
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 240	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 097	216 009

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	1 117 089	1 102 204
Transaktionskonto (Swedbank)	817 259	403 907
Summa kassa och bank	1 934 348	1 506 111

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	33 196 872	33 541 736
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-344 864	0
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 824 600	-22 561 676
Långfristig skuld vid årets slut	26 027 409	10 980 060

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,81%	2026-03-30	6 824 600,00	0,00	0,00	6 824 600,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2027-10-30	10 980 060,00	0,00	0,00	10 980 060,00
NORDEA	3,14%	2028-03-15	6 824 600,00	0,00	269 864,00	6 554 736,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2028-12-01	8 912 477,00	0,00	75 000,00	8 837 477,00
Summa			33 541 737,00	0,00	344 864,00	33 196 873,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 6 824 600 kr (Nordea) 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 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	15 560	11 451
Summa skatteskulder	15 560	11 451

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	0	586
Skuld för moms	0	50 065
Summa övriga skulder	0	50 651

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	35 228	29 070
Upplupna driftskostnader	19 705	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	226 165	0
Upplupna elkostnader	84 124	39 447
Upplupna vattenavgifter	23 505	20 963
Upplupna värmekostnader	127 445	65 980
Upplupna kostnader för renhållning	34 261	30 804
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 241	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 322
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	415 044	272 518
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	970 469	480 104

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 200 000	45 900 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-13.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jakob Sundin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisabet Klintebäck,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisabeth Timgren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marianne Vall Larsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Agneta Roslund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rickard Abrahamsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Jim Hansson
Auktoriserad revisor

Anna Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575449507

Dokument

Årsredovisning 2025 - RBF Boklok Tomtebo 3 i Umeå (slutlig för signering) Huvuddokument 21 sidor Startades 2026-04-15 11:43:47 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2026-04-22 07:06:23 CEST (+0200)	Bilagor (Ordlista+styrelsens ord).pdf Bilaga 1 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
--	---

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Jakob Sundin (JS) jakob_sundin@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Arvid Jakob Sundin" Signerade 2026-04-16 19:51:15 CEST (+0200)	Agneta Roslund (AR) nyagneta@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AGNETA ROSLUND" Signerade 2026-04-15 12:58:26 CEST (+0200)
Elisabet Klintebäck (EK) eklintebck@yahoo.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABET KLINTEBÄCK" Signerade 2026-04-15 18:05:59 CEST (+0200)	Elisabeth Timgren (ET) elisabeth.timgren@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ruth Elisabeth Timgren" Signerade 2026-04-15 11:56:48 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575449507

Marianne Vall Larsson (MVL)
marianne.wallhlarsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marianne Vall Larsson"
Signerade 2026-04-15 12:52:15 CEST (+0200)

Rickard Abrahamsson (RA)
rickard.abrahamsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICKARD ABRAHAMSSON"
Signerade 2026-04-15 14:48:31 CEST (+0200)

Anna Johansson (AJ)
annajohanssonn@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Ingrid Lovisa Johansson"
Signerade 2026-04-17 16:50:59 CEST (+0200)

Jim Hansson (JH)
jim.hansson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim Eddi Hansson"
Signerade 2026-04-22 07:06:23 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tomtebo 3 i Umeå, org.nr 769610-9326.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tomtebo 3 i Umeå för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 mars 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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Tomtebo 3 i Umeå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Jim Hansson
Auktoriserad revisor

Anna Johansson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anna Ingrid Lovisa Johansson

Undertecknare 2

Serienummer: 77d8beded2056d[...]10ad61bfce288

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-04-21 16:40:52 UTC



Jim Eddi Hansson

Undertecknare 2

Serienummer: d2e455572f4b24[...]f4beaa9dec9f8

IP: 178.174.xxx.xxx

2026-04-22 05:04:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Hållbarhetsredovisning 2024

BRF BoKlok Tomtebo 3 i Umeå (769610-9326)

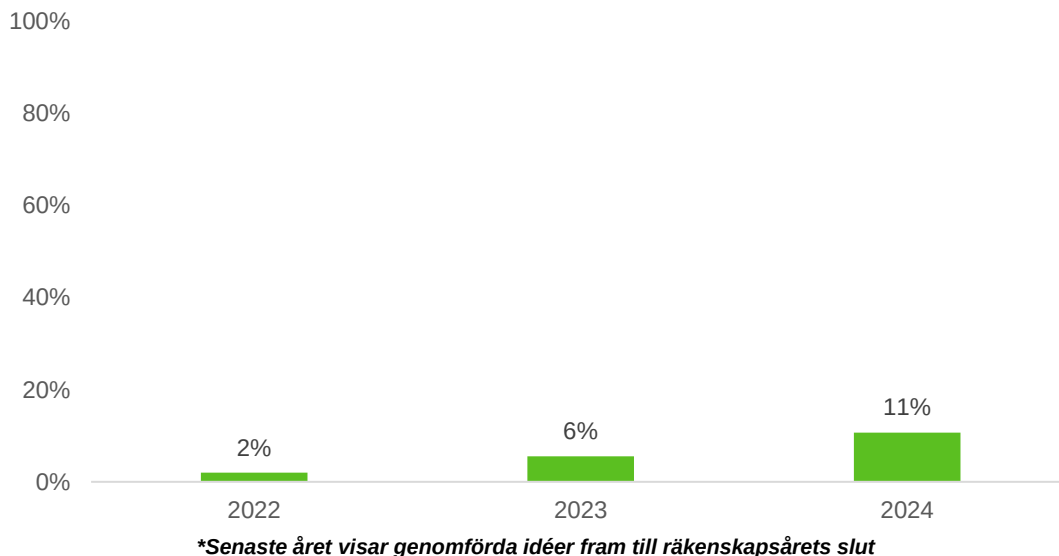


Hållbarhetsidéer

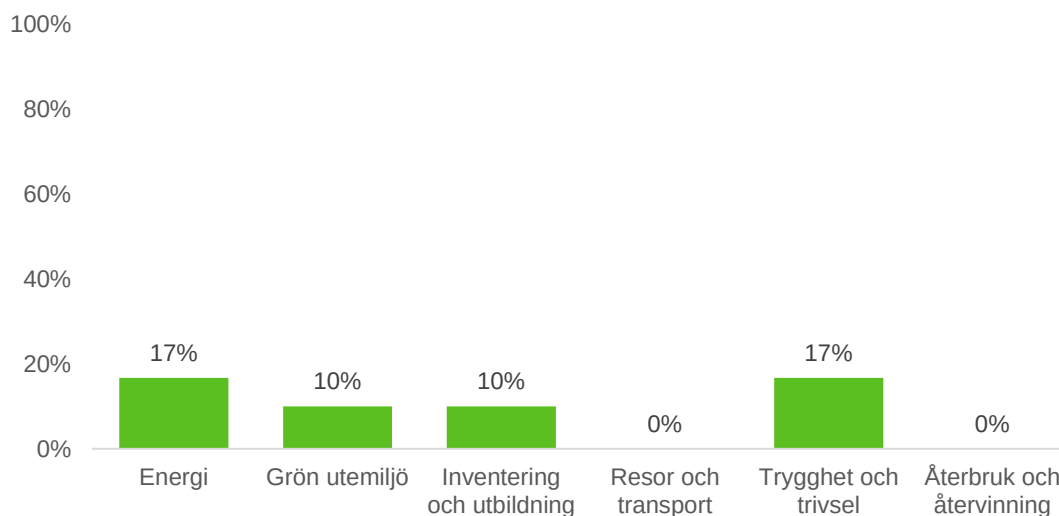
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF BoKlok Tomtebo 3 i Umeå har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 11% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- Bytt ljuskällor utomhus
- Bytt till el från förnybara källor

Trygghet och trivsel

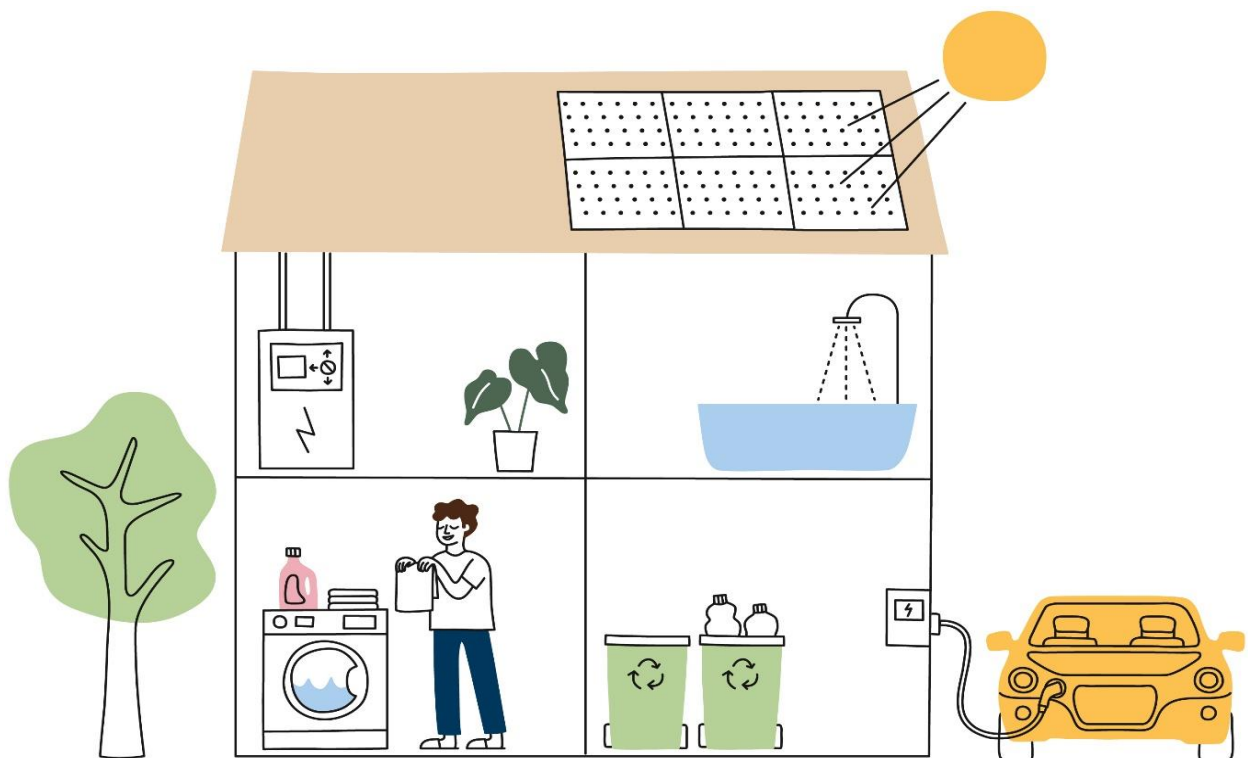
Välkomnat nya medlemmar

Inventering och utbildning

- ✓ Utvecklat styrelsen

Grön utemiljö

- ✓ Anlagt odlingslotter



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E-F. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-11-26. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

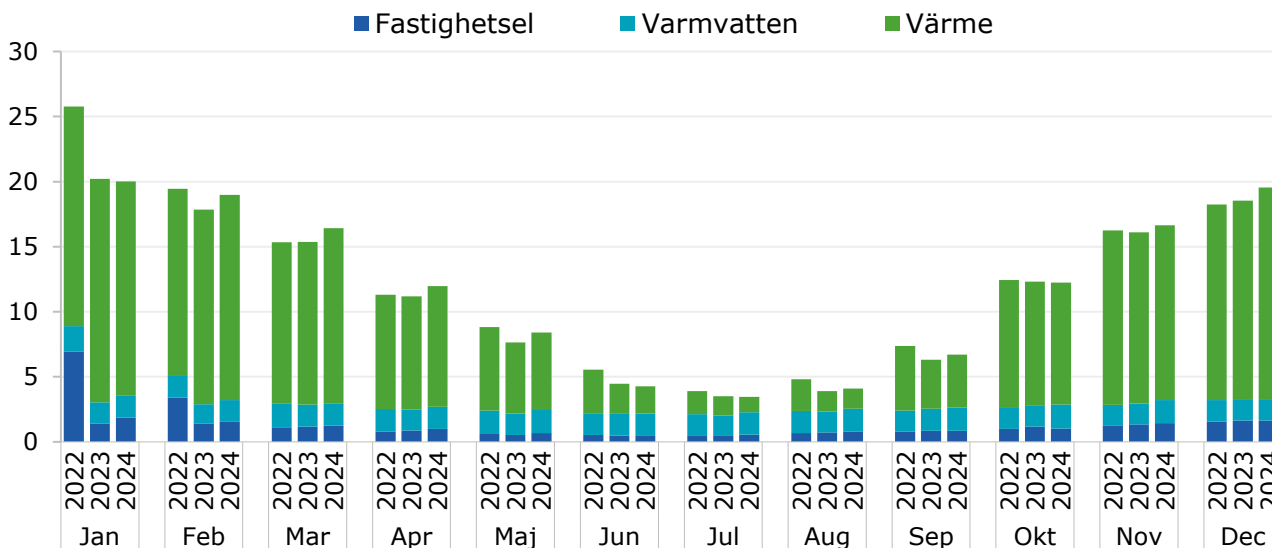
Föreningens totala area var 4 004 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	149	137	143	kWh/m ²
Varav fastighetsel	19	12	13	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	42	48	50	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 var 1 090 l/m² varav 360 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 21 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Skogsfruvägen 1A	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 1B	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 1C	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 1D	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 1E	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 1F	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 5A	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 5B	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 5C	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 5D	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 5E	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 5F	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 3A	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 3B	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 3C	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 3D	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 3E	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 3F	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 19A	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 19B	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 19C	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 19D	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 19E	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 19F	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 21A	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 21B	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 21C	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 21D	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 21E	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 21F	2019-11-27	E
Skogsfruvägen 7A	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 7B	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 7C	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 7D	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 7E	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 7F	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 9A	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 9B	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 9C	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 9D	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 9E	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 9F	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 11A	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 11B	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 11C	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 11D	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 11E	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 11F	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 13A	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 13B	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 13C	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 13D	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 13E	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 13F	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 17A	2019-11-27	F

Skogsfruvägen 17B	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 17C	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 17D	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 17E	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 17F	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 15A	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 15B	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 15C	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 15D	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 15E	2019-11-27	F
Skogsfruvägen 15F	2019-11-27	F

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.

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.

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.

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.

Styrelsens ord

Ordförande har ordet

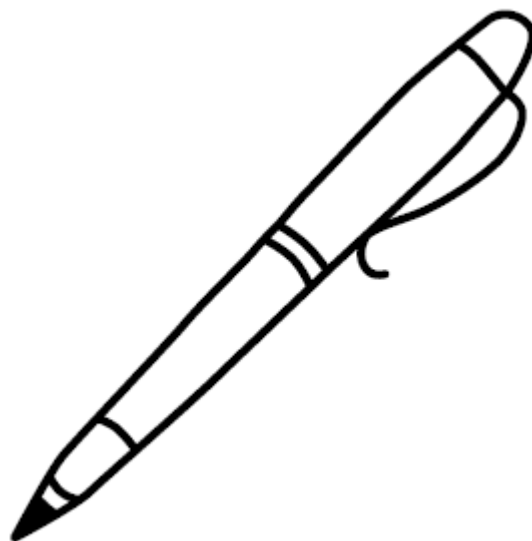
Under 2025 har föreningen fått 12 nya medlemmar och medlemsantalet uppgår till 83st. Planerat underhåll har utförts, såsom asfaltering av ytor runt dagvattenbrunnarna vid sop- och återvinningshus samt infarten. Sop- och återvinningshus har även fått nya dörrar installerade. Arbetet med de badrummen med anmärkningar pågår och närmar sig sitt slut.

Vi tillämpar alltjämt tredjepartsbesiktning vid försäljning av lägenheter för att vi ska ha god kontroll på status i föreningens lägenheter. Arbetet löper t.v.

Vi är sedan 2024 en Riksbyggen intresseförening. Detta innebär att vi har en representant från riksbyggen med på våra styrelsemöten. Detta är ett mycket bra stöd och underlättar för styrelsen att navigera bland regler och lagar samt fatta genomtänkta och korrekta beslut.

Styrelsen bevakar fortlöpande möjligheter till kostnadsbesparande åtgärder vad gäller energi och vattenförbrukning genom att ta del av information som tillhandahålls, t ex på de kundträffar som Riksbyggen organiserar.

Vi ser fram emot att ses på årsstämman!
Styrelsen för BRF Boklok Tomtebo



Riksbyggen Bostadsrättsförening BoKlok Tomtebo 3 i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening BoKlok
Tomtebo 3 i Umeå i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

