Årsredovisning

Bostadsrättsförening Boklok
Tomtebo 4 i Umeå
Org nr: 769612-3269

2025-01-01 – 2025-12-31



DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande

.....

b) Fastställande av röstlängd

.....

c) Val av stämmoordförande

.....

d) Anmälan av stämmoordförandens val av stämmosekreterare

.....

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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

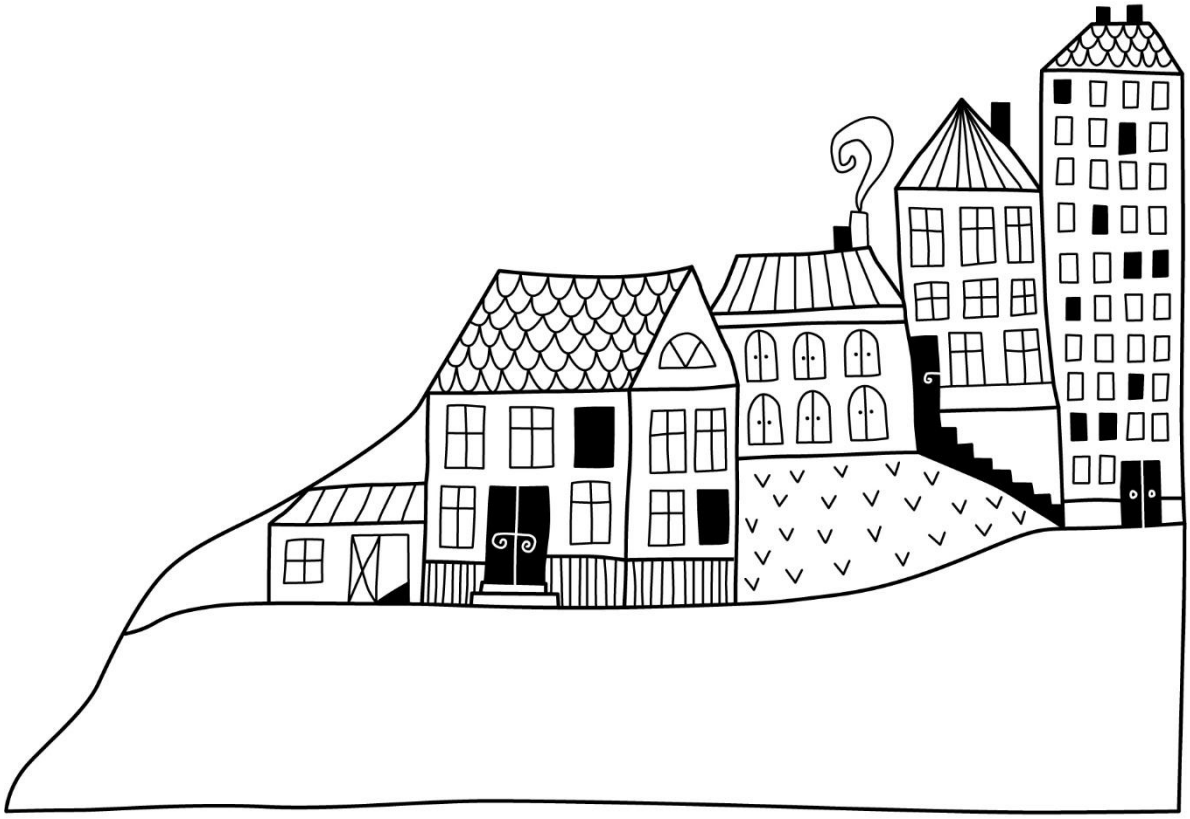
.....

Dokument-ID 09222115557574783133 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Ordlista



Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Boklok Tomtebo 4 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 i jämförelse med föregående år.
Ökad underhålls- och reparationskostand är den främsta anledning till ett lägre resultat.
Räntekostnaderna har ökat p.g.a. lån som har villkorsändrats under räkenskapsåret till högre ränta. Föreningen amorterar kvartalsvis på lånen för att minska skulden och räntan.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 59%.
Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 495 % till 418 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 305 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 132 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sjöjungfrun 2 i Umeå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adresser är Sjöfruvägen 147-157 A-F (udda nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	12	12	36

Total tomtarea	7 901 m²
Total bostadsarea	2 185 m²

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Årets taxeringsvärde	34 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 400 000 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 274 tkr och planerat underhåll för 321 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.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2025-11-24.

Den rekommenderade avsättningen enligt den 30-åriga underhållsplanen är 925 tkr per år, med en total kostnad om 27 761 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 748 tkr.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (OVK, Fastighetsspolning)	320 964

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ted Stockhaus	Ordförande	2027
Birgitta Norberg	Sekreterare	2027
Charlotta Karlström Lindgren	Vice ordförande	2026
Isac Norlander	Ledamot	2026
Hanna Spets	Ledamot	2027
Magnus Karlström Lindgren	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotta Ström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning	Auktoriserad revisor	2026
Åke Davidsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorsuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnuas Karlström Lindgen	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotta Ström	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 075 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 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

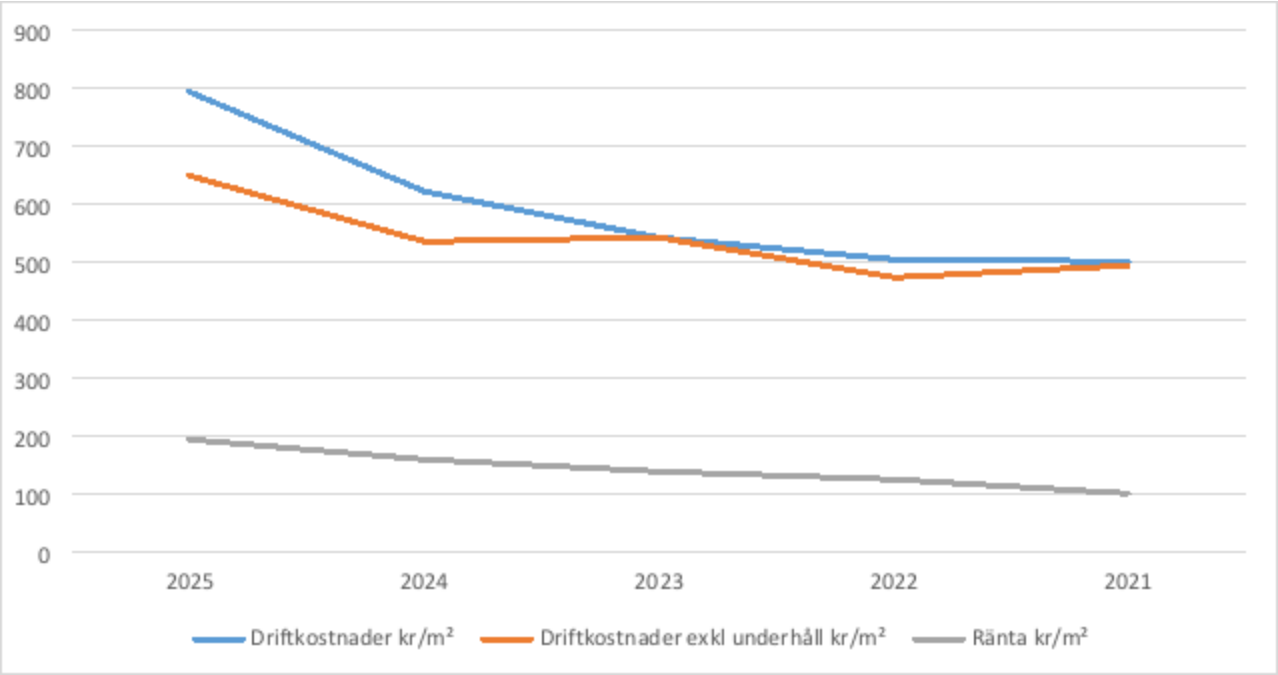
Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 527	2 475	2 430	2 248	2 247
Resultat efter finansiella poster*	−173	254	440	359	422
Soliditet %*	44	44	43	42	42
Likviditet %	59	31	90	431	37
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	100	100	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 154	1 130	1 109	1 022	1 021
Driftkostnader kr/kvm	793	621	539	501	499
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	646	534	539	471	493
Energikostnad kr/kvm*	322	312	299	270	289
Sparande kr/kvm*	207	341	339	332	336
Ränta kr/kvm	191	158	137	125	99
Skuldsättning kr/kvm*	8 293	8 382	8 700	8 790	8 863
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 293	8 382	8 700	8 790	8 863
Räntekänslighet %*	7,2	7,4	7,8	8,6	8,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

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 ökade kostnader för reparation och underhåll. Styrelsen har med stöd av senaste budget höjt årsavgiften med 10 % från 1 februari 2026. Höjningen motiveras med att täcka ökade kostnader samt bibehålla och öka föreningens sparande.

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 512 000	5 225 893	−916 636	253 610
Disposition enl. årsstämmobeslut			253 610	−253 610
Reservering underhållsfond		748 000	−748 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−320 964	320 964	
Årets resultat				−173 304
Vid årets slut	**10 512 000**	**5 652 929**	**−1 090 062**	**−173 304**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−663 026
Årets resultat	−173 304
Årets fondreservering enligt stadgarna	−748 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	320 964
Summa	**−1 263 366**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 263 366**

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

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 526 505	2 474 934
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 181	120
Summa rörelseintäkter		**2 591 686**	**2 475 054**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 745 381	−1 356 572
Övriga externa kostnader	Not 5	−272 993	−231 168
Personalkostnader	Not 6	−77 832	−66 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−304 807	−300 045
Summa rörelsekostnader		**−2 401 013**	**−1 954 394**
Rörelseresultat		**190 672**	**520 660**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 767	78 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−418 743	−345 770
Summa finansiella poster		**−363 976**	**−267 050**
Resultat efter finansiella poster		**−173 304**	**253 610**
Årets resultat		**−173 304**	**253 610**

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 186 597	30 486 642
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	58 738	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**30 245 335**	**30 486 642**
Summa anläggningstillgångar		**30 245 335**	**30 486 642**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	9 789	9 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	153 701	121 427
Summa kortfristiga fordringar		**163 490**	**131 097**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 246 641	3 260 041
Summa kassa och bank		**3 246 641**	**3 260 041**
Summa omsättningstillgångar		**3 410 130**	**3 391 138**
Summa tillgångar		**33 655 465**	**33 877 780**

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 512 000	10 512 000
Fond för yttre underhåll		5 652 929	5 225 893
Summa bundet eget kapital		**16 164 929**	**15 737 893**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 090 062	−916 636
Årets resultat		−173 304	253 610
Summa fritt eget kapital		**−1 263 366**	**−663 026**
Summa eget kapital		**14 901 564**	**15 074 867**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 999 050	7 874 247
Summa långfristiga skulder		**12 999 050**	**7 874 247**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 120 997	10 440 808
Leverantörsskulder		135 209	30 840
Skatteskulder	Not 16	8 281	6 056
Övriga skulder	Not 17	6 415	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	483 950	450 961
Summa kortfristiga skulder		**5 754 852**	**10 928 665**
Summa eget kapital och skulder		**33 655 465**	**33 877 780**

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	190 672	520 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	304 807	300 045
	495 479	**820 705**
Erhållen ränta	34 359	78 720
Erlagd ränta	−397 027	−336 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**132 811**	**562 666**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−11 985	46 415
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	124 281	−46 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**245 108**	**562 511**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−63 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−63 500**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−195 008	−695 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−195 008**	**−695 008**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−13 400	−132 497
Likvida medel vid årets början	3 260 041	3 392 538
Likvida medel vid årets slut	3 246 641	3 260 041

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

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	112
Markinventarier	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
*Installationer	Linjär	5-10

**Avskrivningstiden för installationer har ändrats till 5-10 år eftersom laddboxar till elbilar har installerats och beräknas på minsta livslängd om 10 år.*

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	2 348 994	2 302 920
Elavgifter	63 538	57 600
Kabel-tv-avgifter	108 000	108 000
Övriga ersättningar	5 981	6 423
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−8	−9
Summa nettoomsättning	**2 526 505**	**2 474 934**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	31 872	120
Försäkringsersättningar	33 309	0
Summa övriga rörelseintäkter	**65 181**	**120**

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−320 964	−190 593
Reparationer	−274 045	−50 259
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−62 064	−58 680
Vägavgifter	−7 356	−7 243
Försäkringspremier	−65 468	−58 454
Kabel- och digital-TV	−115 446	−108 000
Serviceavtal	−1 578	0
Obligatoriska besiktningar	−1 413	−2 975
Snö- och halkbekämpning	−102 300	−126 603
Statuskontroll	−15 647	0
Förbrukningsinventarier	−9 562	−15 575
Fordons- och maskinkostnader	−1 308	−1 071
Vatten	−153 671	−153 832
Fastighetsel	−304 868	−259 934
Uppvärmning	−244 300	−268 744
Sophantering och återvinning	−65 393	−54 611
Summa driftskostnader	**−1 745 381**	**−1 356 572**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−187 835	−180 245
IT-kostnader	−2 685	−2 722
Arvode, yrkesrevisorer	−40 000	−29 375
Övriga försäljningskostnader	−1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	−32 462	−4 335
Kreditupplysningar	−2 558	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−2 646	−5 109
Representation	0	−5 587
Bankkostnader	−3 749	−3 795
Summa övriga externa kostnader	**−272 993**	**−231 168**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−23 000	−20 000
Sammanträdesarvoden	−35 000	−29 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 997	−2 997
Övriga personalkostnader	0	−600
Sociala kostnader	−16 835	−14 012
Summa personalkostnader	**−77 832**	**−66 609**

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−281 920	−281 920
Avskrivning Markinventarier	−18 125	−18 125
Avskrivning Installationer	−4 763	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−304 807**	**−300 045**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	54 613	79 362
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	0
Övriga ränteintäkter	119	−642
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**54 767**	**78 720**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−417 412	−345 759
Övriga räntekostnader	−1 331	−11
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−418 743**	**−345 770**

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 575 000	31 575 000
Mark	3 365 000	3 365 000
Markinventarier	362 500	362 500
	35 302 500	**35 302 500**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**35 302 500**	**35 302 500**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−4 580 233	−4 298 313
Markinventarier	−235 625	−217 500
	−4 815 858	**−4 515 813**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−281 920	−281 920
Årets avskrivning markinventarier	−18 125	−18 125
	−300 045	**−300 045**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 115 903**	**−4 815 858**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**30 186 597**	**30 486 642**
Varav		
Byggnader	26 712 847	26 994 767
Mark	3 365 000	3 365 000
Markinventarier	108 750	126 875
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 600 000	35 400 000
Totalt taxeringsvärde	**34 600 000**	**35 400 000**
varav byggnader	*27 000 000*	*29 000 000*
varav mark	*7 600 000*	*6 400 000*

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	15 194	15 194
Installationer	120 700	120 700
	135 894	**135 894**
Årets anskaffningar		
Installationer	63 500	0
	63 500	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**199 394**	**135 894**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−15 194	−15 194
Installationer	−120 700	−120 700
	−135 894	**−135 894**
Årets avskrivningar		
Installationer	−4 763	0
	−4 763	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−15 194	−15 194
Installationer	−125 463	−120 700
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−140 657**	**−135 894**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**58 738**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	58 738	0

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 789	9 670
Summa övriga fordringar	**9 789**	**9 670**

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	20 408	0
Förutbetalda försäkringspremier	69 758	65 468
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 910	46 959
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 500	9 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 125	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**153 701**	**121 427**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	2 567 151	2 532 946
Transaktionskonto (Swedbank)	679 490	727 095
Summa kassa och bank	**3 246 641**	**3 260 041**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	18 120 047	18 315 055
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	−195 008
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 120 997	-10 245 800
Långfristig skuld vid årets slut	**12 999 050**	**7 874 247**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,46%	2025-03-30	5 247 300,00	−5 247 300,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2026-04-30	5 316 005,00	0,00	195 008,00	5 120 997,00
SWEDBANK	3,46%	2027-01-25	2 753 250,00	0,00	0,00	2 753 250,00
SWEDBANK	3,16%	2028-03-24	0,00	5 247 300,00	0,00	5 247 300,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2028-12-30	4 998 500,00	0,00	0,00	4 998 500,00
Summa			**18 315 055,00**	**0,00**	**195 008,00**	**18 120 047,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån (stadshypotek) om 5 120 997 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	8 281	6 056
Summa skatteskulder	**8 281**	**6 056**

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	6 415	0
Summa övriga skulder	**6 415**	**0**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	68 991	47 275
Upplupna driftskostnader	23 483	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 355	103 842
Upplupna elkostnader	52 844	30 926
Upplupna vattenavgifter	36 572	38 693
Upplupna värmekostnader	65 800	36 214
Upplupna kostnader för renhållning	14 182	5 444
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 410	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	39 747
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	197 265	148 821
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**483 950**	**450 961**

Not 19 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-01.

Årsredovisningen undertecknas

Ted Stockhaus,	Birgitta Norberg,
Charlotta Karlström Lindgren,	Isac Norlander,
Magnus Karlström Lindgren,	Hanna Spets,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets revision & rådgivning AB

Jim Hansson Auktoriserad revisor	Åke Davidsson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575747831 33 Signerat TS, BN, CKL, HS, IN, MKL, ÅD, JH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574783133

Dokument

Årsredovisning 2025 - BRF Tomtebo nr 4 (slutlig för signering)
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-04-08 10:56:56 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN)
Färdigställt 2026-04-17 09:34:16 CEST (+0200)

212515 - Hållbarhetsredovisning.pdf
Bilaga 1
5 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Andreas Nilsson (AN)

Bilagor (ordlista).pdf
Bilaga 2
3 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Andreas Nilsson (AN)

Initierare

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

Signerare

Ted Stockhaus (TS)
saabteddan@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ted Ragnvald Stockhaus"
Signerade 2026-04-08 15:35:46 CEST (+0200)

Birgitta Norberg (BN)
birgittanorberg52@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGITTA NORBERG"
Signerade 2026-04-08 11:22:13 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574783133

Charlotta Karlström Lindgren (CKL)
chakar77@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLOTTA KARLSTRÖM LINDGREN"
Signerade 2026-04-08 11:01:11 CEST (+0200)

Hanna Spets (HS)
hanna_spetz@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA KAVITA SPETS"
Signerade 2026-04-08 12:38:36 CEST (+0200)

Isac Norlander (IN)
isac.norlander@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISAC NORLANDER"
Signerade 2026-04-08 11:29:05 CEST (+0200)

Magnus Karlström Lindgren (MKL)
magnus@7205.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS KARLSTRÖM LINDGREN"
Signerade 2026-04-08 16:41:06 CEST (+0200)

Åke Davidsson (ÅD)
ake.davidsson@icloud.com
+46706040214 bekräftad via PIN via SMS för att signera.
Signerade 2026-04-09 16:13:51 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim Eddi Hansson"
Signerade 2026-04-17 09:34:16 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574783133

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 BoKlok Tomtebo 4 i UMEÅ, org.nr 769612-3269.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BoKlok Tomtebo 4 i UMEÅ för år 2025.
Bolagets Årsredovisning återfinns i Sidorna 2-19 av handlingarna som framläggs till stämman.
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 19 maj 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Dokument-ID 092221155575753054O8 Signerat ÅD, JH

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 BoKlok Tomtebo 4 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Jim Hansson
Auktoriserad revisor

Åke Davidsson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575305408 Signerat ÅD, JH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575305408

Dokument

1. RB, BRF (2026-02-16)
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-14 09:55:10 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN)
Färdigställt 2026-04-17 09:32:37 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Åke Davidsson (ÅD)
ake.davidsson@icloud.com
+46706040214 bekräftad via PIN via SMS för att signera.
Signerade 2026-04-14 10:37:37 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim Eddi Hansson"
Signerade 2026-04-17 09:32:37 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

Hållbarhetsredovisning 2025

BRF BoKlok Tomtebo 4 i Umeå (769612-3269)

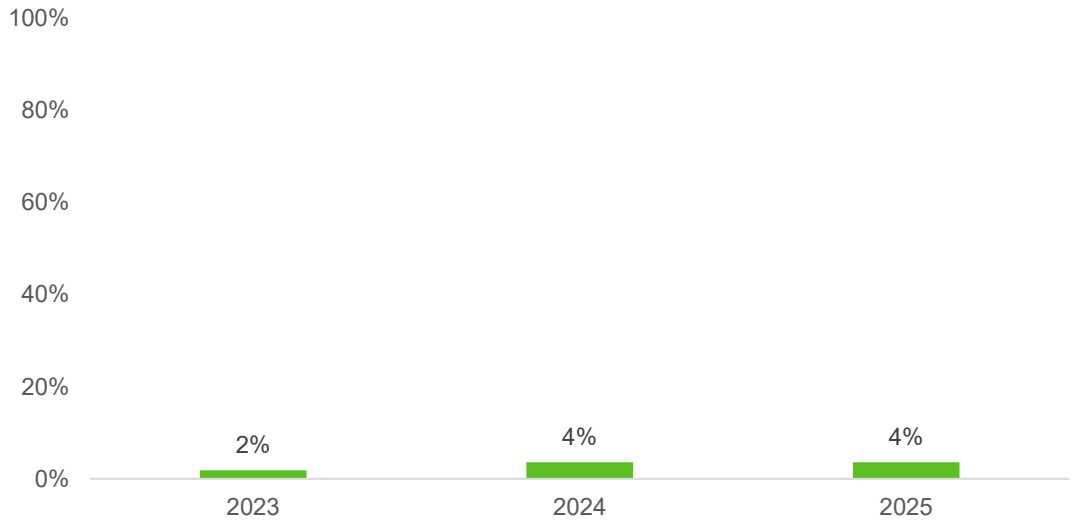


Riksbyggen
Rum för hela livet

Hållbarhetsidéer

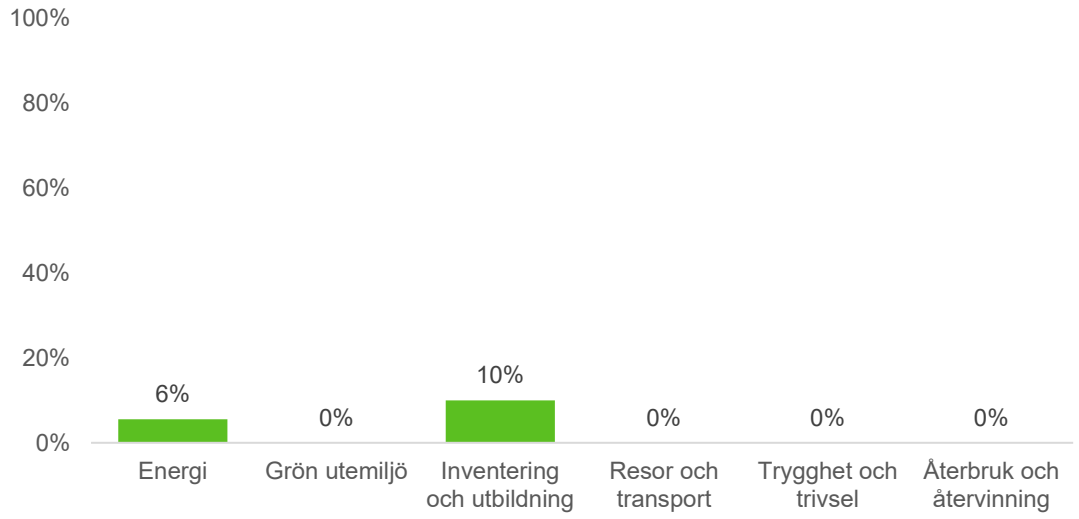
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF BoKlok Tomtebo 4 i Umeå har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Senaste året visar genomförda idéer fram till räkenskapsårets slut

Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



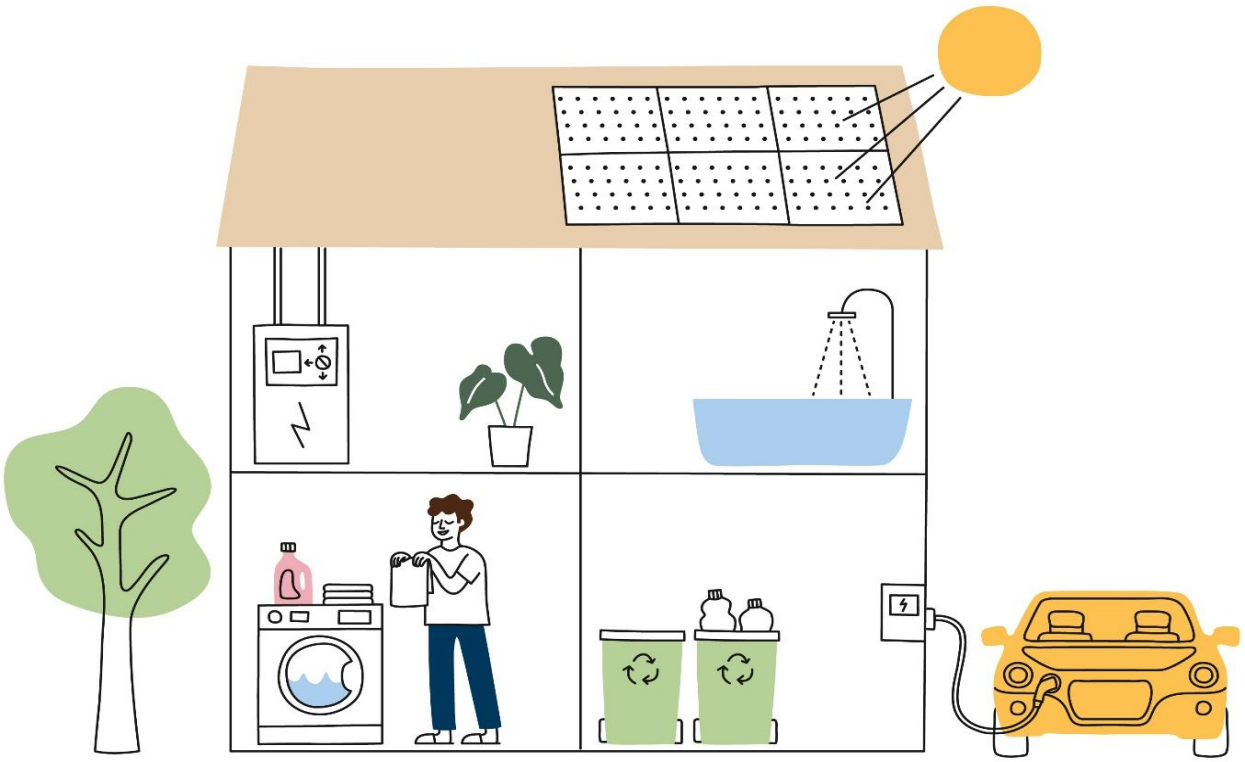
Totalt har föreningen genomfört 4% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Inventering och utbildning
Inventerat ljuskällor

Energi
Bytt till el från förnybara källor



Energi

Föreningens byggnader har energiklass F. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-04-04.

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.

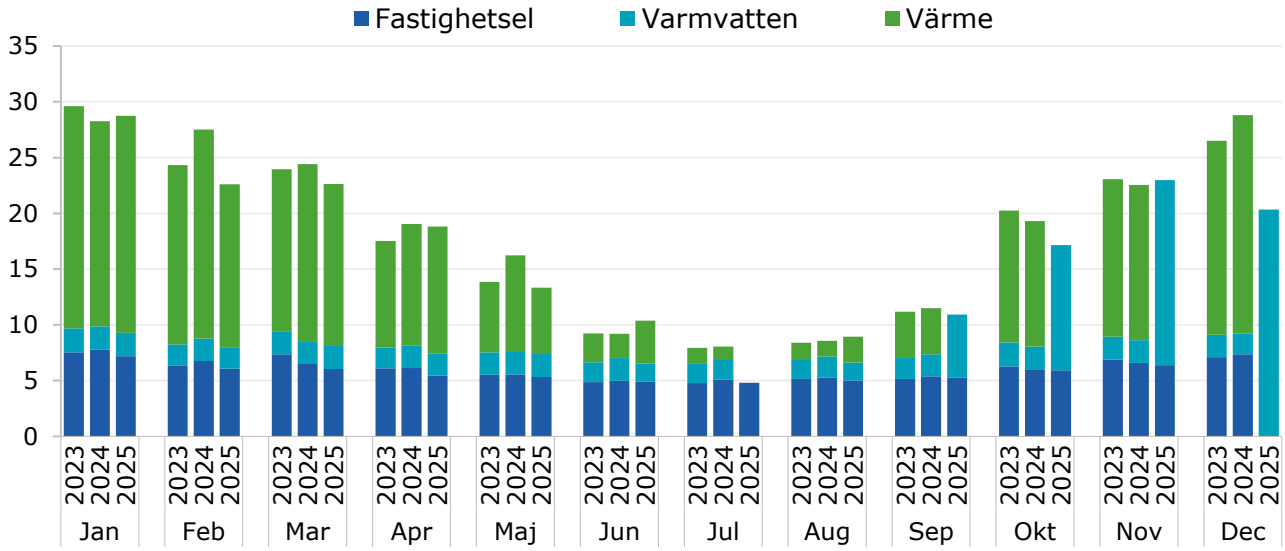
Föreningens totala area var 2 186 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	216	223	202	kWh/m^2
Varav fastighetsel	73	73	62	kWh/m^2

Specifik energianvändning per månad [kWh/m^2]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 361 900 l/m² varav 126 680 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 67 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 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

https://weeffect.se

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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Bostadsrättsförening Boklok Tomtebo 4 i Umeå

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsförening Boklok Tomtebo 4 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