Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 31
Org nr: 716463-8004



Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

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 09222115557575851668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Styrelsens ord

Då har vi kommit till den där tiden på året då vi i styrelsen får sätta oss ner och summera det gånga året.

Vi kan även i år konstatera att alla aktiviteter i samlingslokalen varit välbesökta och uppskattade av alla i vår bostadsrättsförening. Tillsammans har vi ätit semlor, våfflor, grillat, kanelbullar och julgröt. I december arrangerade syjuntan sin årliga julmarknad i som blev lika välbesökt som tidigare år. Syjuntan fortsätter att fungera som en social samlingspunkt varje tisdag klockan 18.00. Alla är varmt välkomna även om man inte handarbetar.

Under våren drog vi igång det stora målningsprojektet som är planerat att pågå under tre år. I etapp ett avklarades målning av Mjölkvägen och delar av Ersbodavägen. I samband med målningen passade vi även på att rusta upp de vindskydd i området som var i original och i behov av uppfräschning.

Under året passade vi även på att byta ut ett antal lyktstolpar som inte längre gav det sken som behövs för att lysa upp området på ett tryggt vis.

Avslutningsvis vill styrelsen passa på att tacka alla som ställer upp hjälper till och gör det där lilla extra för att göra vår bostadsrättsförening till i vårt tycke stans bästa bostadsrättsförening. Tack till alla er som är ute på städdagarna, som tar på sig att storstäda bastun, som plockar skräp och rensar föreningens sandlådor. Tack!

Nu ser vi fram emot ett händelserikt 2026!

Styrelsen, Umeåhus 31

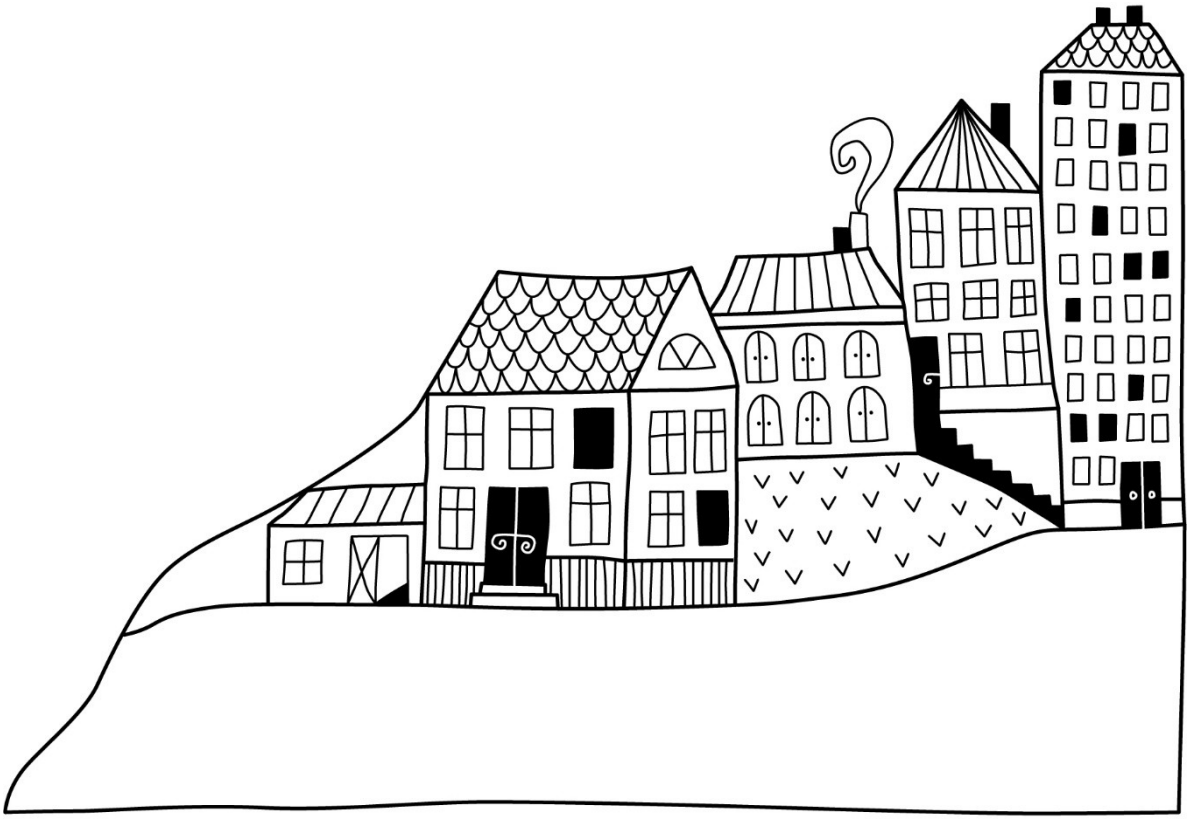


Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 31 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2025-06-24. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat. Resultatet förklaras i huvudsak av att föreningen under året genomfört större underhållsarbeten i år jämfört med föregående år. Under året har föreningen bland annat påbörjat att måla byggnadernas fasader, vilket är ett projekt som kommer att fortlöpa under nästkommande år. Föreningen har även slutfört uppgraderingen av internetnätet från Cat5 till Cat6 samt uppdaterat underhållsplanen för föreningens kommande verksamhet.

I resultatet ingår avskrivningar med 939 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −431 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Krukan 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 21 byggnader, 11 st flerfamiljshus och 10 st radhus/parhus. Totalt 122 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastighetens adress är Mjölkvägen 64-148 (jämna), Ersbodavägen 13-107 (udda) och Filgränd 139-213 (udda) i Umeå.

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.	5 r.o.k.	Summa
35	38	35	14	122

Dessutom tillkommer:

P-platser	Garage	Lokaler
96	51	1

Total tomtarea	44 769 m²
Total bostadsarea	10 533 m²
Lokal garage	663 m²
Total Lokalarea	663 m²

Årets taxeringsvärde	127 620 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	122 645 000 kr

Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 510 tkr och planerat underhåll för 4 816 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 40 998 tkr (4 100 tkr/år) för de närmsta 10 åren. För de närmaste 30 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på 129 739 tkr (4 325 tkr/år). Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 3 955 tkr, vilket är i enlighet med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Armaturer parkering	2014
Huskropp utvändigt	2015-2016
Gemensamma utrymmen	2015-2016
Installationer	2015
Installationer	2016
Markytor	2016
Huskropp	2016
Garage & p-platser	2017
Huskropp utvändigt	2017
Ventilation	2019-2021
Målning trapphus	2021
Bytt ut trasiga takpannor	2022
Dränering 3 huskroppar samt målningsarbete	2023
Fastighetsspolning	2023
Uppgradering Cat6 påbörjat	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – läggning industrigolv Mjölkvägen 104	32 438
Installationer – Färdigställning uppgradering Cat6, installation ljusarmaturer	237 764
Huskropp utvändigt – påbörjat målningsprojekt, vindskyddsrenovering	4 545 980

Dokument-ID 092221155575758516 68 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Berglund	Ordförande	2026
Stefan Boström	Sekreterare	2026
Lina Molin	Vice ordförande	2027
Anita Åkerlund	Ledamot	2026
Marielle Karlsson	Ledamot	2027
Tommy Forsberg	Ledamot	2027
Eva Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Sandström	Suppleant	2026
Maria Vredin	Suppleant	2026
Tobias Tennilä	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad Revisor	2026
Malin Hallgren	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Björkgren	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Molin	2026
David Haglund	2026
Lena Boberg	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen röstat igenom och registrerat nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 167 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 7 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 969 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 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

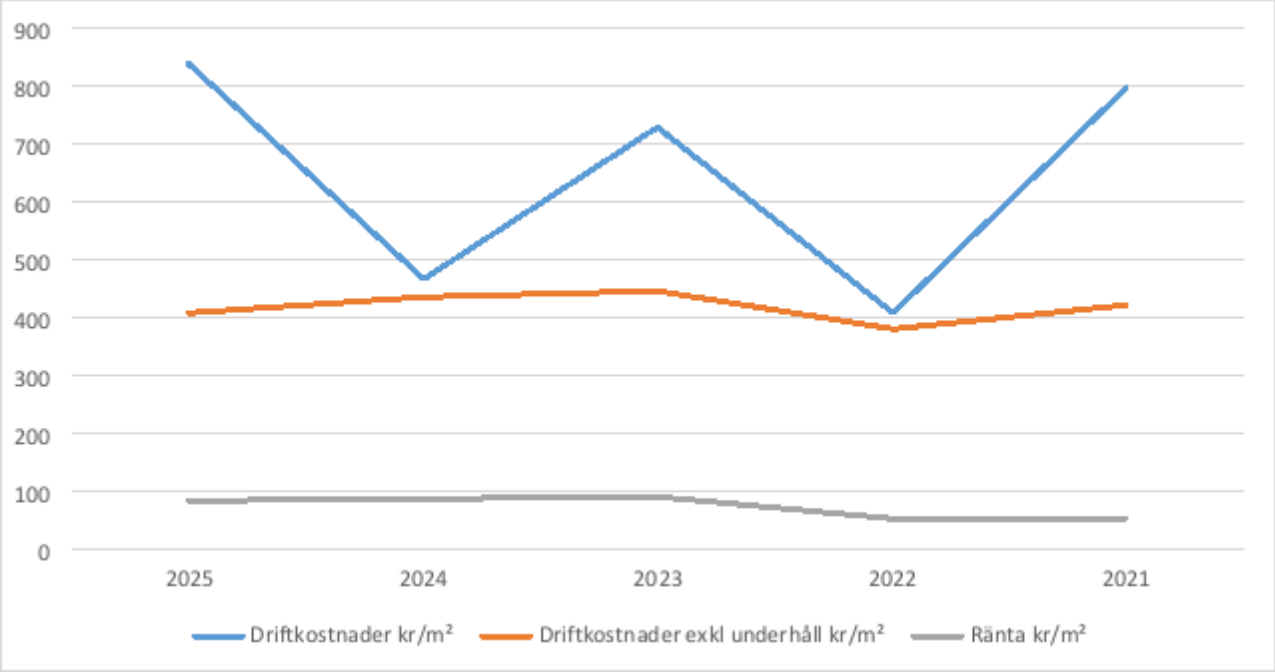
Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 810	10 102	9 426	8 944	8 759
Resultat efter finansiella poster*	−1 370	2 129	−1 388	2 082	−2 494
Soliditet %*	11	13	10	12	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	91	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	971	908	848	807	790
Energikostnad kr/kvm*	198	200	176	161	164
Sparande kr/kvm*	392	306	243	290	211
Skuldsättning kr/kvm*	5 209	5 259	5 342	5 391	5 474
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 537	5 590	5 678	5 731	5 818
Räntekänslighet %*	5,7	6,2	6,7	7,1	7,4

* 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).

Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

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:

Föreningen går i år med förlust. Detta kan i första hand kan härledas till det underhållsarbete föreningen genomfört under året med bland annat det pågående målningsarbetet. Årets underhåll har i sin helhet finansierats av föreningens egna likvida medel.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt föreningens underhållsplan. För räkenskapsåret ligger föreningens sparande på 392 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 346 kr/kvm, enligt föreningens 30-åriga underhållsplan (2025). Detta indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga planen vilket positivt kommer att påverka föreningens förmåga att långsiktigt kunna finansiera sina ekonomiska åtaganden.

Dokument-ID 092221155575758516 68 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 005	11 651 373	−4 968 422	2 129 328
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 129 328	−2 129 328
Reservering underhållsfond		3 955 000	−3 955 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−4 816 182	4 816 182	
Årets resultat				−1 370 402
Vid årets slut	**61 005**	**10 790 191**	**−1 977 912**	**−1 370 402**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 839 094
Årets resultat	−1 370 402
Årets fondreservering enligt stadgarna	−3 955 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 816 182
Summa	**−3 348 314**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 348 314**

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

Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 819 529	10 115 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 728	65 663
Summa rörelseintäkter		**10 910 257**	**10 181 041**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−9 380 604	−5 203 042
Övriga externa kostnader	Not 5	−925 364	−830 445
Personalkostnader	Not 6	−170 070	−164 741
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−938 986	−939 603
Summa rörelsekostnader		**−11 415 024**	**−7 137 831**
Rörelseresultat		**−504 767**	**3 043 210**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 331	45 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−904 965	−959 781
Summa finansiella poster		**−865 634**	**−913 882**
Resultat efter finansiella poster		**−1 370 402**	**2 129 328**
Årets resultat		**−1 370 402**	**2 129 328**

Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	62 916 587	64 075 889
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	279 300	327 486
Summa materiella anläggningstillgångar		**63 195 887**	**64 403 375**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		183 000	183 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**183 000**	**183 000**
Summa anläggningstillgångar		**63 378 887**	**64 586 375**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	14 723	15 757
Övriga fordringar		15 048	49 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	229 104	399 409
Summa kortfristiga fordringar		**258 875**	**464 270**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 433 679	3 985 904
Summa kassa och bank		**4 433 679**	**3 985 904**
Summa omsättningstillgångar		**4 692 554**	**4 450 174**
Summa tillgångar		**68 071 441**	**69 036 549**

Dokument-ID 092221155575758516 68 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 005	61 005
Fond för yttre underhåll		10 790 191	11 651 373
Summa bundet eget kapital		**10 851 196**	**11 712 378**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 977 912	−4 968 422
Årets resultat		−1 370 402	2 129 328
Summa fritt eget kapital		**−3 348 314**	**−2 839 094**
Summa eget kapital		**7 502 882**	**8 873 284**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	57 584 785	35 494 011
Summa långfristiga skulder		**57 584 785**	**35 494 011**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	740 000	23 385 774
Leverantörsskulder		730 550	207 219
Skatteskulder		56 854	28 166
Övriga skulder	Not 16	173 796	22 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 282 573	1 025 110
Summa kortfristiga skulder		**2 983 773**	**24 669 254**
Summa eget kapital och skulder		**68 071 441**	**69 036 549**

Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−504 767	3 043 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	938 986	939 603
	434 219	**3 982 813**
Erhållen ränta	1 637	45 899
Erlagd ränta	−836 095	−1 063 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−400 239**	**2 965 703**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	243 088	−5 070
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	891 423	−202 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**734 272**	**2 758 445**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Återbetalning standardförbättring	318 503	0
Investeringar i inventarier	−50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**268 503**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−555 000	−925 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−555 000**	**−925 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	447 775	1 833 445
Likvida medel vid årets början	3 985 904	2 152 459
Likvida medel vid årets slut	4 433 679	3 985 904

Dokument-ID 092221155575758516 68 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

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.

I årsavgiften ingår bland annat förbrukning av el, uppvärmning, vatten och avfallshantering. IMD-el för laddboxar ingår ej.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	5, 10
Standardförbättringar	Linjär	15, 50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575758516 68 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

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	10 210 824	9 542 916
Hyror, lokaler	56 808	55 920
Hyror, garage	232 560	232 560
Hyror, p-platser	223 560	223 554
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−159	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 299	−2 701
Elavgifter	16 529	26 147
Övriga lokalintäkter	2 700	0
Övriga ersättningar	78 013	37 007
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	−25
Summa nettoomsättning	**10 819 529**	**10 115 378**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	28 268	65 663
Försäkringsersättningar	62 460	0
Summa övriga rörelseintäkter	**90 728**	**65 663**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−4 816 182	−358 694
Reparationer	−509 640	−845 558
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−509 878	−466 380
Försäkringspremier	−187 078	−167 035
Kabel- och digital-TV	−215 023	−304 259
Återbäring från Riksbyggen	2 700	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 154	−14 567
Serviceavtal	−31 117	0
Obligatoriska besiktningar	−107 369	−14 280
Snö- och halkbekämpning	−301 797	−359 651
Drift och förbrukning, övrigt	−3 852	−14 553
Förbrukningsinventarier	−60 940	−40 321
Fordons- och maskinkostnader	−1 168	0
Vatten	−642 133	−642 585
Fastighetsel	−481 476	−511 333
Uppvärmning	−1 091 068	−1 085 032
Sophantering och återvinning	−414 989	−383 936
Förvaltningsarvode drift	−5 443	4 041
Summa driftskostnader	**−9 380 604**	**−5 203 042**

Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−742 258	−713 758
IT-kostnader	−7 419	−4 841
Arvode, yrkesrevisorer	−41 250	−32 500
Övriga försäljningskostnader	−5 292	−1 031
Övriga förvaltningskostnader	−24 808	−29 785
Kreditupplysningar	−11 285	−660
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−41 319	−17 523
Representation	−14 401	−5 585
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−166 432	0
Befarade förluster hyror/avgifter	166 432	0
Medlems- och föreningsavgifter	−9 760	−9 760
Konsultarvoden	−17 750	0
Bankkostnader	−5 071	−5 007
Övriga externa kostnader	−4 751	−9 995
Summa övriga externa kostnader	**−925 364**	**−830 445**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−29 400	−28 650
Sammanträdesarvoden	−83 589	−81 306
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−21 462	−20 915
Sociala kostnader	−35 619	−33 870
Summa personalkostnader	**−170 070**	**−164 741**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−621 126	−621 126
Avskrivningar tillkommande utgifter	−219 673	−230 290
Avskrivning Installationer	−98 187	−88 187
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−938 986**	**−939 603**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	37 694	45 046
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 293	1 061
Övriga ränteintäkter	344	−208
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**39 331**	**45 899**

Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−904 845	−959 272
Övriga räntekostnader	0	−509
Övriga finansiella kostnader	−120	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−904 965**	**−959 781**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 710 855	54 710 855
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	7 373 608	7 373 608
Markanläggning	245 882	245 882
	78 980 345	**78 980 345**
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**78 980 345**	**78 980 345**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−13 736 732	−13 115 605
Standardförbättring	−921 842	−691 553
Markanläggningar	−245 882	−245 882
	−14 904 456	**−14 053 040**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−621 126	−621 126
Årets avskrivning standardförbättring	−219 673	−230 290
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	−840 799	**−851 416**
	−15 745 255	**−14 904 456**
Nedskrivningar		
Standardförbättringar, ventilation	−318 503	
Ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut	**−318 503**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**62 916 587**	**64 075 889**
Varav		
Byggnader	40 352 997	40 974 123
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	5 913 589	6 451 766

Dokument-ID 092221155575758516 68 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Taxeringsvärden

Bostäder	80 200 000	75 400 000
Lokaler	1 565 000	1 390 000
Småhus	45 855 000	42 916 000
Totalt taxeringsvärde	**127 620 000**	**119 706 000**
varav byggnader	*97 733 000*	*95 081 000*
varav mark	*29 887 000*	*24 625 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 933	103 933
Installationer	1 987 558	1 987 558
	2 091 491	**2 091 491**
Årets anskaffningar		
Installationer – slutfaktura laddboxar	50 000	0
	50 000	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 141 491**	**2 091 491**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−103 933	−103 933
Installationer	−1 660 072	−1 571 885
	−1 764 005	**−1 675 818**
Årets avskrivningar		
Installationer	−98 187	−88 187
	−98 187	**−88 187**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−103 933	−103 933
Installationer	−1 758 258	−1 660 072
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 862 191**	**−1 764 005**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**279 300**	**327 486**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	279 300	327 486

Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 109	12 745
Kundfordringar	5 614	3 012
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	166 432
Nedskrivning av kundfordringar	0	−166 432
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**14 723**	**15 757**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	37 694	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	187 078
Förutbetalt förvaltningsarvode	191 410	185 564
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	26 766
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**229 104**	**399 409**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 317 946	2 317 946
Transaktionskonto	2 115 733	1 667 958
Summa kassa och bank	**4 433 679**	**3 985 904**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	58 324 785	58 879 785
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-740 000	-555 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	−22 830 774
Långfristig skuld vid årets slut	**57 584 785**	**35 494 011**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,09%	2028-12-30	13 927 907,00	0,00	555 000,00	13 372 907,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2027-09-30	22 121 104,00	0,00	0,00	22 121 104,00
STADSHYPOTEK	2,88%	2029-09-30	22 830 774,00	0,00	0,00	22 830 774,00
Summa			**58 879 785,00**	**0,00**	**555 000,00**	**58 324 785,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Under nästkommande räkenskapsår har föreningen inga lån som ska omförhandlas. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 740 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	164 382	0
Skuld för moms	9 414	22 986
Summa övriga skulder	**173 796**	**22 986**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	102 052	33 182
Upplupna driftskostnader	6 331	100 888
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 051
Upplupna elkostnader	56 821	55 190
Upplupna vattenavgifter	59 068	49 832
Upplupna värmekostnader	139 278	139 195
Upplupna kostnader för renhållning	34 034	32 757
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	884 989	603 015
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 282 573**	**1 025 110**

Not 18 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	107 659 530	107 659 530

Not 19 Eventualförplitelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 april 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signatur, se bilaga

Håkan Berglund

Digital signatur, se bilaga

Stefan Boström

Digital signatur, se bilaga

Lina Molin

Digital signatur, se bilaga

Tommy Forsberg

Digital signatur, se bilaga

Marielle Karlsson

Digital signatur, se bilaga

Anita Åkerlund

Digital signatur, se bilaga

Eva Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats på det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signatur, se bilaga

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Digital signatur, se bilaga

Malin Hallgren
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575758516668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Dokument-ID 09222115557575851668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Dokument-ID 09222115557575851668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket
a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att
a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 31

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 31 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

Dokument-ID 09222115557575851668 Signerat HB, AÅ, LM, MK1, SB, TF, EJ, MH, MK2

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575851668

Dokument

Utkast årsredovisning 2025 Brf Umeåhus nr 31 Huvuddokument 27 sidor Startades 2026-04-20 11:35:34 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2026-04-22 16:03:50 CEST (+0200)	**1. RB RB BRF Umeåhus nr 31.pdf** Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)

Initierare

Frida Eklund (FE)
Riksbyggen
frida.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Berglund (HB) hakan.berglund94@gmail.com +46706474953 Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN BERGLUND" Signerade 2026-04-20 12:05:59 CEST (+0200)	**Anita Åkerlund (AÅ)** anitaj_56@hotmail.com +46730756379 Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANITA ELISABETH ÅKERLUND" Signerade 2026-04-20 18:05:38 CEST (+0200)
Lina Molin (LM) linagustis@gmail.com +46703900488 Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Lina Sofia Molin" Signerade 2026-04-21 11:23:09 CEST (+0200)	**Marielle Karlsson (MK1)** marielle.karlsson@hotmail.com +46727428337 Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIELLE KARLSSON" Signerade 2026-04-20 23:01:37 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575851668

Stefan Boström (SB)
stefan.bostrom@yahoo.com
+46706006375

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Boström"
Signerade 2026-04-20 11:38:13 CEST (+0200)

Tommy Forsberg (TF)
tle.forsberg@outlook.com
+46703150813

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Erik Tommy Forsberg"
Signerade 2026-04-20 18:36:33 CEST (+0200)

Eva Jonsson (EJ)
eva.jonsson@riksbyggen.se
+46702319267

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Victoria Jonsson"
Signerade 2026-04-21 12:53:25 CEST (+0200)

Malin Hallgren (MH)
flora.hallgren@hotmail.com
+46702495350

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Annetthe Hallgren"
Signerade 2026-04-21 13:09:19 CEST (+0200)

Michelle Karlsson (MK2)
michelle.karlsson@azets.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHELLE KARLSSON"
Signerade 2026-04-22 16:03:50 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575851668

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 BRF Umeåhus nr 31, org.nr 716463–8004.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-11 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 BRF Umeåhus nr 31 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Eskilstuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Malin Hallgren
Förtroendevald revisor