

Bostadsrättsföreningen Rödängs Blåbär i Umeå

Org.nr: 769635-0789

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rödängs Blåbär i Umeå, 769635-0789, med säte i Umeå, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-31 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Ida Karvonen
Ledamot	André Westman
Ledamot	Vivianne Lindberg
Ledamot	Göran Wrenman
Ledamot	Erik Kristiansson
Suppleant	Andreas Johansson
Suppleant	Rikard Persson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Umeå Rallarrosen 7 i Umeå kommun med del av byggnad med 42 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2024. Fastighetens adress är Rallarrosgränd 18-20.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostädsrätt.
En garagebyggnad är uppförd som blockuthyrs av Aimo park.

Bostäderna i Rödängs Blåbär i Umeå har byggts enligt riktlinjerna för miljöcertifieringen Svanden, vilket innebär både en sund inomhusmiljö och en begränsad påverkan på miljön.

Bostadsrättsföreningen är med i branschinitiativet Trygg BRF

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	18	22	2	-	-

Total tomtarea:	5 468	kvm
Total bostadsarea:	2 646	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 646	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalarea:	-	kvm
Total garagearea:	-	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Höga Kusten Skog och Fastighet
Bredband/TV	Telia Sverige AB
Avfallshantering	Ragn-sells
Elavtal avseende volym	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi
Mätning El/Vatten/Värme	Infometric

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 3 tkr (6 tkr) och inga kostnader för planerat underhåll.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som gjordes i samband med byggnationen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-26.

Styrelsens ord

I september 2025 överlämnade Peab och dåvarande ordföranden, Peter Wipp, samtliga dokument och information, tillhörande bostadsrättsföreningen, till nuvarande styrelse.

Vi har haft sex stycken styrelsemöten perioden juli till december.

Gällande hissarna tecknades i oktober ett avtal med Kone för service och larm och med Kiwa för besiktningar.

I september installerades porttelefoner av Peab. Avtal tecknades med Telavox.

I september bildades samfälligheten för att hantera de gemensamhetsanläggningar området har. Det gäller garagebyggnaden, miljöstationer, innergården, belysning, vägar, el- vatten- och avloppsnät. Det medförde mycket jobb för styrelsen att klargöra vilka kostnader som skulle belastas Blåbäret respektive samfälligheten. Det har nu tydliggjorts och fördelats.

Kontakter med den tekniska förvaltaren, HKSF, har lett till att styrelsen beslutade att, i avsikt att hålla nere föreningens kostnader, avsäga sig snöskottning vid entréerna under kvällar och helger. Ansvar för snöskottningen vid entréerna ombesörjs därför av alla medlemmar de kvällar och helger som det behövs.

Även gången för felanmälningar har tydliggjorts i förhållande till HKSF, i besparingssyfte. I december fick vi tillgång till de gemensamma lokalerna i Hallonet. Länk till bokningssystemet lades ut i Smartbrf.

Under hösten startade projektet med inglasningar för balkonger och uteplatser. Vi försöker samköra det med Brf Rödängs Hallon för att hålla kostnaderna nere. Vi hoppas få detta klart under 2026.

Ekonomi

I februari bands räntan på den rörliga delen av lånet. Två delar var redan bundna.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, Kabell-TV, el och varmvatten . Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 279	451	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 379	- 118	904	- 904
Soliditet, %	72	41	0	
Sparande per kvm	196	12		
Årsavgift/kvm	861	170		
Energikostnad kr/kvm	147	41		
Räntekostnad kr/kvm	426	90		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	14 350	14 495	40	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	14 350	14 495		
Skuldkvot	14.3			
Räntekänslighet	16.7			
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	86			

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Överlåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 597 000	5 643 000		0	- 117 539
Inbetalda insatser	40 806 800	2 973 200			
Omföring av föreg. års resultat				-117 539	117 539
Avsättning till underhållsfond			13 230	-13 230	
Årets resultat					-378 754
Vid årets slut	93 403 800	8 616 200	13 230	- 130 769	- 378 754

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 130 769
Årets resultat	- 378 754
Totalt	- 509 523

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	79 380
Balanseras i ny räkning	- 588 903
Totalt	- 509 523

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	2 279 144	451 136
Övriga rörelseintäkter	3	377 240	33 998
Summa rörelseintäkter		2 656 384	485 134
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	4	-1 011 648	-215 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-896 401	-149 400
Summa rörelsekostnader		-1 908 049	-365 050
RÖRELSERESULTAT		748 335	120 084
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		282	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 127 371	-237 623
Summa finansiella poster		-1 127 089	-237 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-378 754	-117 539
RESULTAT FÖRE SKATT		-378 754	-117 539
ÅRETS RESULTAT		-378 754	-117 539

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	139 287 354	140 183 755
Summa materiella anläggningstillgångar		139 287 354	140 183 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		139 287 354	140 183 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		249 991	208 217
Övriga fordringar	6	59 172	459 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	196 010	46 184
Summa kortfristiga fordringar		505 173	713 623
Kassa och bank			
Kassa och bank		502 796	1 753 090
Summa kassa och bank		502 796	1 753 090
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 007 969	2 466 713
SUMMA TILLGÅNGAR		140 295 323	142 650 468

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 403 800	52 597 000
Upplåtelsavgifter		8 616 200	5 643 000
Underhållsfond		13 230	0
Summa bundet eget kapital		102 033 230	58 240 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-130 769	0
Årets resultat		-378 754	-117 539
Summa fritt eget kapital		-509 523	-117 539
SUMMA EGET KAPITAL		101 523 707	58 122 461
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	37 586 688	25 313 488
Summa långfristiga skulder		37 586 688	25 313 488
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		37 586 688	25 313 488
KORTFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	8	0	39 455 490
Övriga skulder till kreditinstitut	8	383 538	13 040 282
Förskott från kunder		43	0
Leverantörsskulder		88 533	5 635 856
Skatteskulder		59 168	59 168
Övriga skulder		27 053	10 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		626 593	1 012 997
Summa kortfristiga skulder		1 184 928	59 214 519
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 184 928	59 214 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 295 323	142 650 468

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	748 335	120 084
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	896 401	149 400
Summa	1 644 736	269 484
Erhållen ränta	282	0
Erlagd ränta	-1 127 371	-237 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	517 647	31 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	208 450	-64 537
Förändring av rörelseskulder	-5 917 358	1 150 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 191 261	1 117 422
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	0	-30 503 280
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-30 503 280
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Ökning av skulder till kreditinstitut	0	0
Minskning av skulder till kreditinstitut	-39 455 490	-27 381 054
Inbetalda medlemsinsatser	43 780 000	58 240 000
Amortering av låneskulder	-383 544	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 940 966	30 858 946
Årets kassaflöde	-1 250 295	1 473 088
Likvida medel vid årets början	1 753 091	280 002
Likvida medel vid årets slut	502 796	1 753 091

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Garage	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	2 184 827	451 136
P-intäkter	1 497	0
Debitering el	75 311	0
Debitering varmvatten	17 500	0
Öresavrundning	8	-1
Totalt årsavgifter och hyror	2 279 144	451 136

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Triple Play	85 514	21 348
Pant & Överlåtelse	6 855	12 650
Parkeringsintäkter Aimo Park	254 261	0
Övriga intäkter	30 611	0
Totalt övriga rörelseintäkter	377 240	33 998

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Elkostnader	181 391	42 288
Värme	186 927	47 667
Vatten och avlopp	19 727	17 261
Städning och renhållning	68 722	14 362
Snöröjning	58 301	5 906
Reparation och underhåll fastighet	2 939	6 176
Försäkring	35 087	0
Fastighetskötsel	146 074	24 237
Programvaror	26 750	15 859
Samfällighetsavgifter	28 000	0
Styrelsearvode	60 303	0
Revisionskostnader	21 225	5 000
Ekonomisk förvaltning	62 460	10 000
Datakommunikation	6 826	0
Bredband	83 887	13 931
Bankavgifter	4 469	313
Övriga kostnader	3 665	12 650
Hiss	14 895	0
Totalt övriga externa kostnader	1 011 648	215 650

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	107 568 155	0
Mark	32 765 000	32 765 000
Omklassificeringar	0	107 568 155
Utgående anskaffningsvärden	140 333 155	140 333 155
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 149 400	- 0
Årets avskrivning på byggnader	- 821 401	- 136 900
Årets avskrivning på garage	- 75 000	- 12 500
Utgående avskrivningar	-1 045 801	-149 400
Utgående redovisat värde	139 287 354	140 183 755
<i>Varav</i>		
Byggnader	97 609 854	98 431 255
Garage	8 912 500	8 987 500
Mark	32 765 000	32 765 000

Not 6. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar PEAB	0	339 461
Momsfordran	0	119 314
Skattekonto	59 172	446
Summa	59 172	459 221

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Infometric	10 657	9 420
Pant och överlåtelsintäkter	0	12 650
PHM redovisning ekonomis förvaltning	17 921	17 111
Telia	6 747	7 003
Bostadsrätterna	5 090	0
Försäkring	28 222	0
Aimo park	57 440	0
Övriga upplupna intäkter	69 933	0
Summa	196 010	46 184

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Lån Swedbank	2027-10-25	2,94 %	12 656 742	12 784 590
Lån Swedbank	2028-10-25	2,98 %	12 656 742	12 784 590
Lån Swedbank			0	12 784 590
Byggnadskreditiv			0	39 455 490
Lån Swedbank	2027-02-25	3,09 %	12 656 742	0
Summa skulder till kreditinstitut			37 970 226	77 809 260
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-383 538	-13 040 282
			37 586 688	64 768 978

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	38 440 740	38 440 740
Summa:	38 440 740	38 440 740

Underskrifter

Umeå enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16

Ida Karvonen
Ordförande

André Westman
Ledamot

Vivianne Lindberg
Ledamot

Göran Wrenman
Ledamot

Erik Kristiansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



Brf Rödängs Blåbär År 2025.pdf

(99515 byte)
SHA-512: 3de115c572ea1ba8eba116373fa06cb891d90
800f14059e4bdc349f1ca75b346e99340d6b4812e24155
a9f78ec62f6cf4726ee11657e2dc199f8aeb3be136c11

Underskrifter

2026-04-29 10:07:09 (CET)



André Vestman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 16:49:56 (CET)



Erik Daniel Kristiansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 10:10:35 (CET)



Göran Wrenman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 11:35:14 (CET)



Ida Matilda Elisabet Karvonen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 10:36:12 (CET)



Vivianne Marta Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 10:39:26 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Rödängs Blåbär År 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5f117d535061e72587c8a69213ebb47defabcb5662194ba62c53a017db19d7bbdc6a50b304373b16907ba579e48b645d600f37e0ea02cc87246d5b0302a4718b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.