

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Umeåhus nr 4
Org nr:794000-1832



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- 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 ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsförening Umeåhus nr 4 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-02.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 148 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 212 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Turkosen 5 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1942-43. Fastighetens adress är Döbelns plan 1, 3, 5, 7 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Användning	Antal
Antal p-platser	21

Total tomtarea 2 283m²

Total bostadsarea 1 666 m²

Total lokalarea 35 m²

Årets taxeringsvärde	31 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 800 000 kr

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 46 tkr

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast år 2025 och visar på ett underhållsbehov på 421 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 421 tkr. Föreningen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	58 125
Installationer	71 800

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Uddstål	Ordförande	2025
Eric Bergström	Sekreterare	2026
Åsa Marklund	Vice ordförande	2025
Anna Clara Sandgren	Ledamot	2025
Pontus Riback	Ledamot	2026
Desirée Fjellstedt	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Lundin	Suppleant	2025
Oskar Wing	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Saga Palmgren	Auktoriserd Revisor	
Simon Ledin	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Emanuel Jonsson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lenita Lindgren	2025	
Sara Johansson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 965 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 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 772	1 679	1 600	1 464	1 607
Resultat efter finansiella poster*	64	118	-3 240	129	10
Soliditet %*	-4	-4	-6	40	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	95	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 027	964	915	831	914
Energikostnad kr/kvm*	289	302	264	261	255
Sparande kr/kvm*	201	156	211	186	231
Skuldsättning kr/kvm*	3 167	3 230	3 309	2 387	2 451
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 233	3 298	3 378	2 437	2 502
Räntekänslighet %*	3,1	3,4	3,7	2,9	2,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 000	0	0	440 000	-832 195	117 504
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					117 504	-117 504
Reservering underhållsfond				421 000	-421 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-129 925	129 925	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						63 755
Vid årets slut	29 000	0	0	731 075	-1 005 766	63 755

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-714 691
Årets resultat	63 755
Årets fondreservering enligt stadgarna	-421 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	129 925
Summa	-942 011

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 942 011

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 772 078	1 678 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	1 268
Summa rörelseintäkter		1 772 378	1 679 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 091 799	−940 163
Övriga externa kostnader	Not 5	−305 386	−285 005
Personalkostnader	Not 6	−50 671	−64 308
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−148 136	−148 136
Summa rörelsekostnader		−1 595 993	−1 437 612
Rörelseresultat		176 385	242 220
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 193	14 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−124 823	−138 763
Summa finansiella poster		−112 629	−124 716
Resultat efter finansiella poster		63 755	117 504
Årets resultat		63 755	117 504

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 627 190	4 772 951
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	2 375
Summa materiella anläggningstillgångar		4 627 190	4 775 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		4 645 190	4 793 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	-338
Övriga fordringar	Not 14	886	2 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	103 486	94 556
Summa kortfristiga fordringar		104 372	97 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	843 779	687 043
Summa kassa och bank		843 779	687 043
Summa omsättningstillgångar		948 151	784 226
Summa tillgångar		5 593 341	5 577 552

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 000	29 000
Fond för yttre underhåll		731 075	440 000
Summa bundet eget kapital		760 075	469 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 005 766	-832 195
Årets resultat		63 755	117 504
Summa fritt eget kapital		-942 011	-714 691
Summa eget kapital		-181 936	-245 691
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 565 634	2 988 586
Summa långfristiga skulder		4 565 634	2 988 586
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	824 178	2 509 626
Leverantörsskulder	Not 18	160 162	90 159
Skatteskulder	Not 19	5 999	8 428
Övriga skulder	Not 20	337	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	218 967	226 445
Summa kortfristiga skulder		1 209 643	2 834 658
Summa eget kapital och skulder		5 593 341	5 577 552

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	176 385	242 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 136	148 136
	324 521	390 356
Erhållen ränta	7 935	14 046
Erlagd ränta	-126 105	-139 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	206 351	264 876
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 929	-7 283
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	61 715	-289 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 137	-32 233
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-108 400	-133 081
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 400	-133 081
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	156 737	-165 314
Likvida medel vid årets början	687 043	852 357
Likvida medel vid årets slut	843 779	687 043

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Standarsförbättring (skärmtak entré)	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	20-25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 608 984	1 503 696
Hyror, bostäder	-427	50
Hyror, lokaler	12 720	14 360
Hyror, p-platser	40 026	40 427
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 680	-3 770
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 286	-1 454
Balkonginglasning	103 440	103 440
Övriga ersättningar	10 304	21 826
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-11
Summa nettoomsättning	1 772 078	1 678 564

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	300	1 268
Summa övriga rörelseintäkter	300	1 268

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-129 925	0
Reparationer	-46 017	-49 614
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 064	-58 680
Försäkringspremier	-39 270	-34 184
Kabel- och digital-TV	-67 429	-67 583
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Snö- och halkbekämpning	-173 859	-129 164
Förbrukningsinventarier	-4 822	-4 875
Vatten	-104 615	-99 219
Fastighetsel	-88 736	-97 532
Uppvärmning	-298 967	-317 098
Sophantering och återvinning	-59 414	-67 691
Förvaltningsarvode drift	-17 581	-14 822
Summa driftskostnader	-1 091 799	-940 163

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-233 444	-224 454
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-21 874
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-17 089	-11 768
Kreditupplysningar	-780	-714
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 375	-13 842
Representation	0	-110
Kontorsmateriel	-3 446	-3 523
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 880
Bankkostnader	-3 438	-3 478
Övriga externa kostnader	-4 755	-300
Summa övriga externa kostnader	-305 386	-285 005

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-19 500	-20 000
Sammanträdesarvoden	-20 400	-17 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-600	-15 500
Sociala kostnader	-10 171	-11 208
Summa personalkostnader	-50 671	-64 308

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-125 761	-125 761
Avskrivning Markanläggningar	-18 011	-18 011
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 989	-1 989
Avskrivning Installationer	-2 375	-2 375
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-148 136	-148 136

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	356
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 209	13 496
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	116
Övriga ränteintäkter	-16	78
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 193	14 046

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-124 504	-138 760
Övriga räntekostnader	-319	-3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-124 823	-138 763

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 795 495	5 795 495
Mark	2 226 154	2 226 154
Tillkommande utgifter	99 460	99 460
Tillkommande utgifter	0	
Markanläggning	406 689	406 689
	8 527 798	8 527 798
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 527 798	8 527 798

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 649 026	-3 523 265
Tillkommande utgifter	-15 913	-13 924
Markanläggningar	-89 907	-71 896
	-3 754 846	-3 609 085

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-125 761	-125 761
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 989	-1 989
Årets avskrivning markanläggningar	-18 011	-18 011
	-145 761	-145 761

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-3 900 607 -3 754 846
Restvärde enligt plan vid årets slut
4 627 188 4 772 951
Varav

Byggnader	2 020 706	2 146 468
Mark	2 226 154	2 226 154
Tillkommande utgifter	81 557	83 546
Markanläggningar	298 771	316 786

Taxeringsvärden

Bostäder	31 800 000	26 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	31 800 000	26 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 000 000</i>	<i>16 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	45 640	45 640
Installationer	222 500	222 500
	268 140	268 140
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	268 140	268 140
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-45 640	-45 640
Installationer	-220 125	-217 750
	-265 765	-263 390
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-2 375	-2 375
	-2 375	-2 375
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-45 640	-45 640
Installationer	-222 500	-220 125
	-268 140	-265 765
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	2 375

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	2 375

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18 000	18 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	18 000	18 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-337	-338
Kundfordringar	337	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-338

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	886	2 966
Summa övriga fordringar	886	2 966

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 259	0
Förutbetalda försäkringspremier	20 747	18 524
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 495	57 227
Förutbetald renhållning	1 930	1 910
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 056	16 896
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 486	94 556

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	459 832	451 882
Transaktionskonto	383 947	235 161
Summa kassa och bank	843 779	687 043

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	5 389 812	5 498 212
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 676	-9 676
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-814 502	-2 499 950
Långfristig skuld vid årets slut	4 565 634	2 988 586

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-12-03	913 226,00	0,00	98 724,00	814 502,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-12-30	1 563 862,00	0,00	9 676,00	1 554 186,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2027-06-30	1 586 724,00	0,00	0,00	1 586 724,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2028-06-01	1 434 400,00	0,00	0,00	1 434 400,00
Summa			5 498 212,00	0,00	108 400,00	5 389 812,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 9 676 kr varför den delen av skulden redovisas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 814 502 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlånga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	92 370	90 159
Ej reskontraförda leverantörsskulder	67 793	0
Summa leverantörsskulder	160 162	90 159

Not 19 Skatteskulder

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

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga skulder	337	0
Summa övriga skulder	337	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	13 484	14 766
Upplupna driftskostnader	0	6 371
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 912
Upplupna elkostnader	5 717	6 369
Upplupna vattenavgifter	26 099	26 694
Upplupna värmekostnader	12 631	10 792
Upplupna kostnader för renhållning	12 281	11 792
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 880
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 416	1 230
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 339	137 638
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 967	226 445

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	6 104 300	6 104 300

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapets utgång.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-24

Årsredovisningen undertecknas

Lena Uddstål

Eric Bergström

Åsa Marklund

Anna Clara Sandgren

Pontus Riback

Desirée Fjellstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Simon Ledin
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561351194

Dokument

Årsredovisning Umeåhus 4

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-11-03 10:52:43 CET (+0100) av Annika

Isaksson (AI)

Färdigställt 2025-11-07 15:14:50 CET (+0100)

Initierare

Annika Isaksson (AI)

Riksbyggen

annika.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Lena Uddstål (LU)

uddstahllena@gmail.com

+46709966819



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA UDDSTÅL"

Signerade 2025-11-03 15:11:08 CET (+0100)

Åsa Marklund (ÅM)

marklund0011@gmail.com

+46705701248



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Kristina Marklund"

Signerade 2025-11-03 14:24:38 CET (+0100)

Pontus Riback (PR)

ponta93_@hotmail.com

+46706702273



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PONTUS RIBACK"

Signerade 2025-11-03 14:27:52 CET (+0100)

Eric Bergström (EB)

ericbergstr@hotmail.se

+46702278975



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIC BERGSTRÖM"

Signerade 2025-11-04 12:36:15 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561351194

Desirée Fjellstedt (DF)

desiree.x.fjellstedt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DESIRÉE FJELLSTEDT"

Signerade 2025-11-04 16:39:49 CET (+0100)

Anna Clara Sandgren (ACS)

annaclara.sandgren@gmail.com

+46703007511



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Clara Sandgren"

Signerade 2025-11-03 10:57:20 CET (+0100)

Simon Ledin (SL)

simon.ledin@install.se

+46761341816



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Simon Karl Hoang Ledin"

Signerade 2025-11-04 19:22:05 CET (+0100)

Saga Palmgren (SP)

saga.palmgren@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA
PALMGREN"

Signerade 2025-11-07 15:14:50 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 4
Org.nr. 794000-1832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 16 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är

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

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Saga Palmgren

Auktoriserad revisor

Simon Ledin

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.11.2025 15:14

SENT BY OWNER:

Saga Palmgren • 05.11.2025 14:21

DOCUMENT ID:

rJ8v1COybg

ENVELOPE ID:

BJrDJC01Ze-rJ8v1COybg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Riksbyggen BRF Umeåhus nr 4.pdf
2 pages

SHA-512:

8b0194b3c8a8dd7b354726ce182e5806ba73e49333bcf
0f3fed45ab25db4df4069f4731c7512e04fa51f58b62b85
17fea3c0df979a58ec97709790ddf1d882c2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Simon Karl Hoang Ledin simon.ledin@install.se	Signed Authenticated	07.11.2025 14:54 05.11.2025 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/09) IP: 83.248.218.10
2. SAGA PALMGREN saga.palmgren@bdo.se	Signed Authenticated	07.11.2025 15:14 07.11.2025 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/26) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

RBF Umeåhus nr 4 (794000-1832)

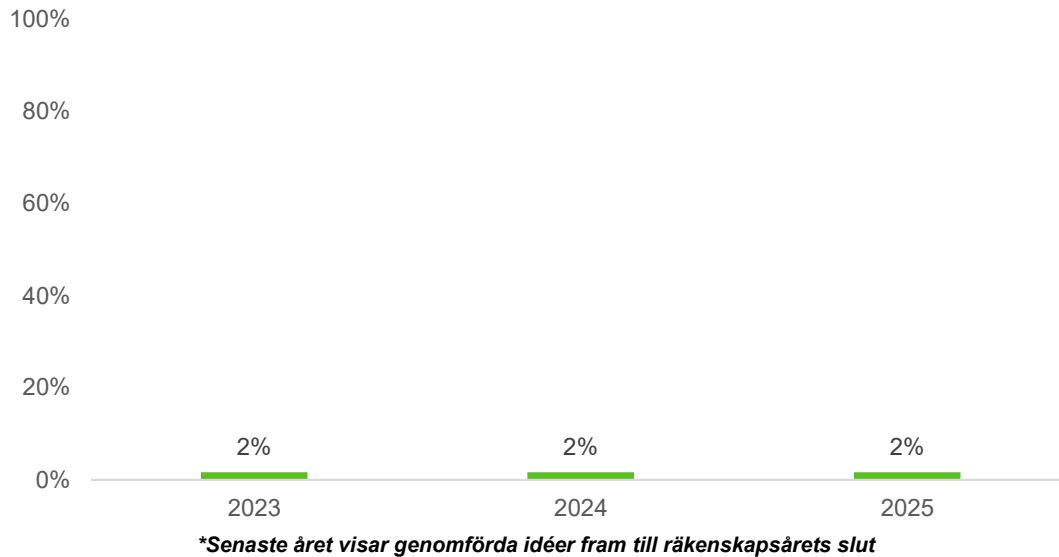


Hållbarhetsidéer

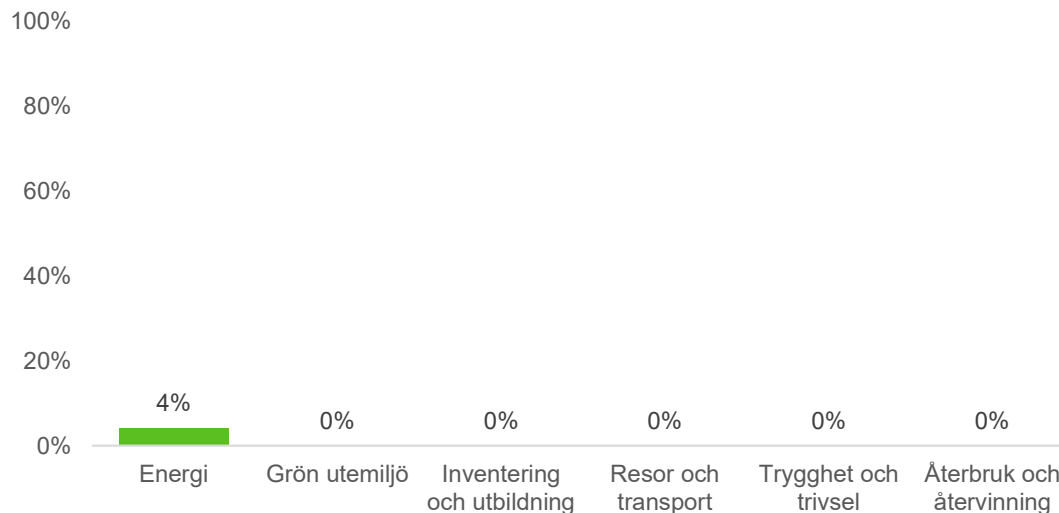
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Umeåhus nr 4 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



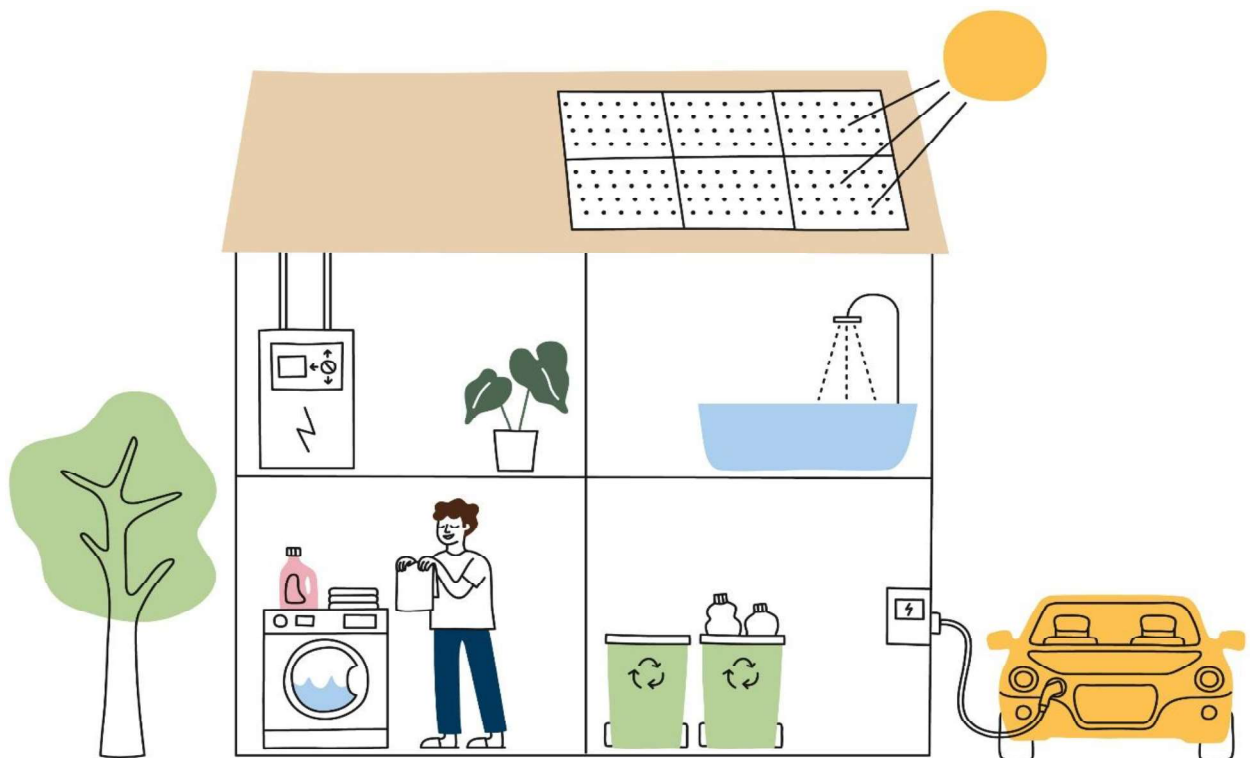
Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 2% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Energi

Bytt till el från förnybara källor



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-08-13.

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.

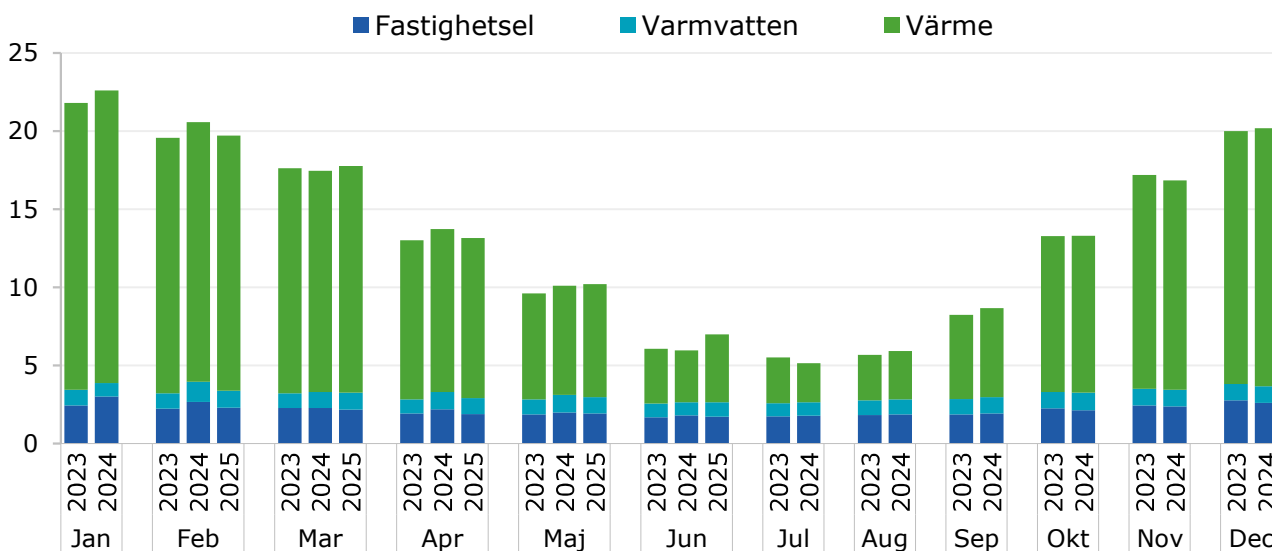
Föreningens totala area var 2 606 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	158	160	138	kWh/m ²
Varav fastighetsel	25	27	23	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 650 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 11 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>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

RBF Umeåhus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Umeåhus nr 4 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

