

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kungsgården i Umeå
Org nr: 769625-7703



Styrelsens ord

Nu har även 2025 passerat för oss här på Kyrkhamnsvägen och vi vill även i år tacka alla för ett fantastiskt samarbete under året som gått. Tack till alla medlemmar som har bidragit i stort och smått samt arbetet i styrelsen. Under det gångna verksamhetsåret har det inte varit några förändringar i styrelsen annat än att LarsGöran och Nicklas bytt plats som ledamot och suppleant.

Precis som tidigare år så vill vi lyfta de aktiva seniorer vi har i föreningen som bidrar otroligt mycket till dels att spara pengar som utför eget arbete och dels som på ett fint sätt värnar om våra fastigheter. Allt från småpyssel till snöskottning och att omtänksamt hjälpa varandra med det vi kan. Tore som varje gång vi frågar proffsigt uppdaterar vår underhållsplan och är styrelsens "minne" när vi får frågor som härrör från vår första tid i föreningen. Med hjälp av honom och hans kontakter så har vi ju äntligen fått ordning på belysningarna i våra carportförråd så att vi nu själva kan byta en glödlampa och inte anlita elektriker när det slocknat. De dagar han bistod elektrikern är en insats som verkligen är utöver det som kan förväntas.

Telia har levererat nya, uppdaterade boxar och även om det blev en annan hantering så tycks det ha gått väldigt bra för oss alla.

Sedan i höstas så har vi även en hjärtstartare i utrymmet i trapphuset på 13 A. Vi leasar den i fem år så Anticimex har allt ansvar för den. Den presenterades vid den årliga glöggen i december och alla hade möjlighet att ta del av hur den fungerar. Det är värt att nämna att glöggminglet i år var det mest välbesökta sedan vi började med det.

En del som styrelsen, och främst Nicklas, fått lägga mycket tid på under hösten och som verkligen har varit en långbänk är att stängas med Charge Amps för att få den uppdatering som krävdes av dem för att få ordning på våra laddboxar. Men med ofantligt tålamod så blev det till sist löst.

Vi har under alla år anlitat Trädgårdshumlam för vår trädgård. På grund av dödsfall i företaget så är det avvecklat och vi fick hjälp av Veteranpolen för den mest akuta ogrärensningen vid midsommar. Under hösten har Riksbyggens Trädgårdsgrupp besökt oss och kommit med förbättringsförslag och de kommer under våren/sommaren både att vägleda oss för eget arbete men även bistå med sina kunskaper och tjänster så att vi får en lättskött och välmående tomt och trädgård

Vi är mycket stolta över vad vi har åstadkommit tillsammans och ser fram emot att fortsätta vårt arbete med att skapa ett ännu bättre och mer hållbart boende för alla. Vi kommer att fortsätta att arbeta med nya och innovativa projekt som alla medlemmar bidrar med. Tack för ert engagemang och er samarbetsvilja. Kommande år fyller vi 10 år och vi hoppas att de åren blir lika fina som de år som gått.

För visst vet du att du kan göra skillnad i vår förening? Att löpande ge styrelsen förslag till förbättringar eller att arbeta i styrelsen eller arbetsgrupp ger dig möjlighet att påverka föreningens framtid. Är du intresserad av vad det innebär att arbeta i styrelsen? Fråga då någon av oss i styrelsen eller valberedningen. Vi är ett glatt gäng som gärna ser att nya krafter ansluter. Om inte annat så hoppas vi att du kommer till föreningsstämman och nyttjar din rösträtt.

Vi ser fram emot ett nytt och idérikt föreningsår!

Med vänliga hälsningar,
Ulla Jonsson, Karin Robertsdotter, Eva Sjöroos, Eva Gavelin, Nicklas Gunnarsson, Thomas Wiman,
LarsGöran Adolfsson och Ann Ciciolla

Bert-Allan Persson och Tore Karlsson

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman 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.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader och minskade kostnader för kabel-tv och bredband, samt på att föreningen höjde årsavgiften med 5 % från och med den 1 januari 2025. Driftkostnaderna har dock ökat på grund av högre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 861 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 573 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningar är en bokföringsmässig åtgärd som är utformad för att återspegla byggnaders värdeminskning över tid i stället för att kostnaden ska belasta resultatet vid ett enskilt tillfälle. Avskrivningarna kommer alltså inte att påverka kassaflödet och exkluderar man avskrivningen går föreningen med vinst under innevarande år.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsgården 4 i Umeå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Kyrkhamnsvägen 9, 11, 13, 15, 17, 19 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	24	12	48

Dessutom tillkommer:

Carport	P-platser
48	5

Bostäder bostadsrätt	3 444 m ²
Total bostadsarea	3 444 m²

Årets taxeringsvärde	92 772 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 372 000 kr



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 76 tkr och planerat underhåll för 137 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 bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. Avsättning till underhållsfonden har under verksamhetsåret skett med 277 tkr (80 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	136 729



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Jonsson	Ordförande	2026
Eva Sjöroos	Sekreterare	2026
Karin Robertsdotter	Vice ordförande	2026
Thomas Wiman	Ledamot	2027
Lars-Göran Adolfsson	Ledamot	2027
Ann Ciciolla	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Gavelin	Suppleant	2026
Nicklas Gunnarsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Birgitta Kling	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catharina Walter	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bert Allan Persson	2026
Tore Karlsson	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 619 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

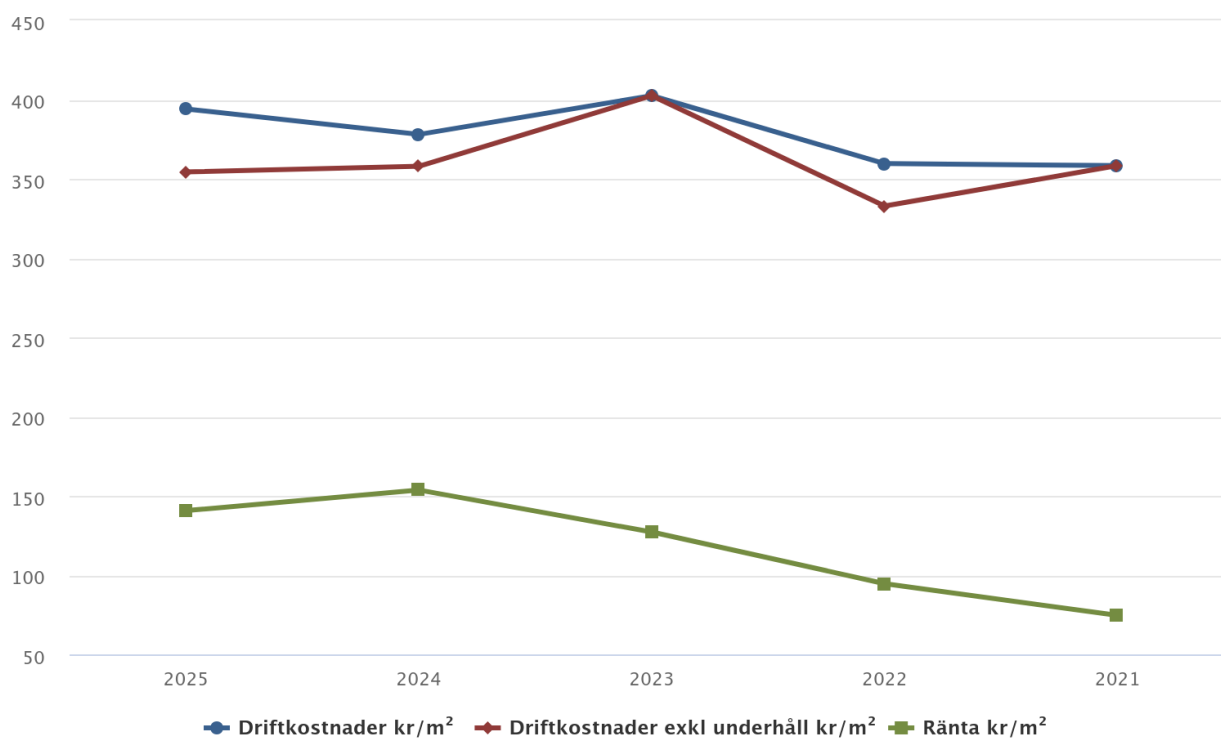


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 842	2 737	2 648	2 557	2 508
Resultat efter finansiella poster*	-288	-389	-370	-218	-134
Soliditet %*	77	77	77	76	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	89	87	87	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	726	711	687	660	650
Energikostnad kr/kvm*	182	184	164	151	158
Sparande kr/kvm*	206	157	143	203	198
Skuldsättning kr/kvm*	6 617	6 845	6 928	7 214	7 091
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 617	6 845	6 928	7 214	7 091
Räntekänslighet %*	9,1	9,6	10,1	10,9	10,9

* 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 individuell mätning och debitering (IMD) av el och vatten samt digitalavgift.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Även vidaredebiterade kostnader ingår i nyckeltalet. Föreningen använder sig av individuell mätning och debitering (IMD) av el och vatten för föreningens lägenheter samt IMD el för föreningens laddpunkter, vilket resulterar i ett högre nyckeltal än om IMD inte hade använts. Intäkten inkluderas inte i nyckeltalberäkningen vilket ska tas i beaktande vid jämförelse mellan andra föreningar som inte har IMD.

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:

Föreningens negativa resultat beror på höga avskrivningskostnader. Föreningen kommer att klara sina framtida ekonomiska åtaganden givet nuvarande sparande och underhållsplan. Föreningen uppvisar att deras sparande för året (206 kr/kvm) ligger över underhållsplanens krav på långsiktigt sparande (80 kr/kvm).

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 423 600	5 478 439	0	1 539 322	-1 893 827	-389 078
Disposition enl. årsstämmobeslut					-389 078	389 078
Reservering underhållsfond				277 030	-277 030	
Ianspråktagande av underhållsfond				-136 729	136 729	
Årets resultat						-288 111
Vid årets slut	75 423 600	5 478 439	0	1 679 623	-2 423 206	-288 111

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 282 905
Årets resultat	-288 111
Årets fondreservering enligt stadgarna	-277 030
Årets ianspråktagande av underhållsfond	136 729
Summa	-2 711 317

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 711 317**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 841 973	2 737 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 286	24 652
Summa rörelseintäkter		2 858 259	2 762 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 357 270	-1 301 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-392 789	-414 377
Personalkostnader	Not 6	-64 568	-66 953
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-861 441	-861 441
Summa rörelsekostnader		-2 676 068	-2 644 668
Rörelseresultat		182 192	117 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 253	22 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-484 556	-529 245
Summa finansiella poster		-470 303	-506 456
Resultat efter finansiella poster		-288 111	-389 078
Årets resultat		-288 111	-389 078



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	101 345 357	102 135 996
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	727 739	798 542
Summa materiella anläggningstillgångar		102 073 097	102 934 537
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		102 145 097	103 006 537
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	2 335
Övriga fordringar	Not 14	122	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	170 957	176 860
Summa kortfristiga fordringar		171 079	179 312
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	932 733	937 359
Summa kassa och bank		932 733	937 359
Summa omsättningstillgångar		1 103 813	1 116 671
Summa tillgångar		103 248 909	104 123 209



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	80 902 039	80 902 039	
Fond för yttre underhåll	1 679 623	1 539 322	
Summa bundet eget kapital	82 581 662	82 441 361	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 423 206	-1 893 827	
Årets resultat	-288 111	-389 078	
Summa fritt eget kapital	-2 711 317	-2 282 905	
Summa eget kapital	79 870 345	80 158 456	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 022 884	19 915 051
Summa långfristiga skulder		12 022 884	19 915 051
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 764 498	3 658 307
Leverantörsskulder	Not 18	169 979	89 960
Övriga skulder	Not 19	7 549	8 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	413 655	293 221
Summa kortfristiga skulder		11 355 680	4 049 701
Summa eget kapital och skulder		103 248 909	104 123 209



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	182 192	117 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	861 441	861 441
	1 043 633	978 819
Erhållen ränta	15 910	16 599
Erlagd ränta	-486 290	-525 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	573 253	470 084
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 576	-13 069
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	201 522	-96 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	781 350	360 402
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-785 976	-285 976
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-785 976	-285 976
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 626	74 426
Likvida medel vid årets början	937 359	862 934
Likvida medel vid årets slut	932 733	937 359



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. Räkna 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 begreppet årsavgift ingår värme.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggning	Linjär	20
Installationer	Linjär	10-25

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 131 920	2 030 400
Hyror, p-platser	309 600	309 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 416	-34 855
Vattenavgifter	100 766	99 160
Elavgifter	169 379	156 871
Kabel-tv-avgifter	128 736	160 704
Övriga ersättningar	24 990	15 521
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-8
Summa nettoomsättning	2 841 973	2 737 393

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	16 286	24 652
Summa övriga rörelseintäkter	16 286	24 652

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-136 729	-69 223
Reparationer	-75 551	-77 004
Försäkringspremier	-76 797	-69 174
Kabel- och digital-TV	-117 913	-169 704
Återbäring från Riksbyggen	1 200	400
Serviceavtal	-913	0
Obligatoriska besiktningar	-25 860	-12 755
Snö- och halkbekämpning	-82 342	-57 628
Förbrukningsinventarier	-7 776	-5 755
Vatten	-145 969	-152 453
Fastighetsel	-246 767	-254 369
Uppvärmning	-232 705	-225 666
Sophantering och återvinning	-116 513	-111 474
Förvaltningsarvode drift	-92 635	-97 094
Summa driftskostnader	-1 357 270	-1 301 897



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-309 748	-332 971
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-33 125
Övriga förvaltningskostnader	-4 891	-14 642
Kreditupplysningar	-240	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 502	-12 896
Representation	-1 824	-6 113
Kontorsmateriel	-1 469	-7 013
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-231	-28
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-4 045	-3 569
Summa övriga externa kostnader	-392 789	-414 377

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-17 000	-16 000
Sammanträdesarvoden	-36 000	-39 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 850	-1 800
Sociala kostnader	-8 718	-10 153
Summa personalkostnader	-64 568	-66 953

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-779 772	-779 772
Avskrivning Markanläggningar	-10 867	-10 867
Avskrivning Installationer	-70 802	-70 802
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-861 441	-861 441

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 670	9 209
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 532	13 527
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	47
Övriga ränteintäkter	5	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 253	22 789

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-484 556	-529 245
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-484 556	-529 245

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	93 572 614	93 572 614
Mark	15 091 620	15 091 620
Markanläggning	217 338	217 338
	108 881 572	108 881 572
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 881 572	108 881 572

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 693 041	-5 913 269
Markanläggningar	-52 535	-41 668
	-6 745 576	-5 954 937

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-779 772	-779 772
Årets avskrivning markanläggningar	-10 867	-10 867
	-790 639	-790 639

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 536 215	-6 745 576
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	86 099 801	86 879 573
Mark	15 091 620	15 091 620
Markanläggningar	153 936	164 803

Taxeringsvärden

Bostäder	92 772 000	84 372 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	92 772 000	84 372 000
<i>varav byggnader</i>	<i>76 800 000</i>	<i>68 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 972 000</i>	<i>15 972 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 041 678	1 041 678
	1 041 678	1 041 678
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 041 678	1 041 678
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-243 136	-172 334
	-243 136	-172 334
Årets avskrivningar		
Installationer	-70 802	-70 802
	-70 802	-70 802
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-313 939	-243 136
	-313 939	-243 136
Restvärde enligt plan vid årets slut	727 739	798 542
Varav		
Installationer	727 739	798 542

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	72 000	72 000
	72 000	72 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 335
	0	2 335

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	122	117
	122	117



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	10 670	12 327
Förutbetalda försäkringspremier	65 128	63 772
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 934	86 619
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 590	14 142
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 635	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 957	176 860

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	523 273	707 414
Transaktionskonto	409 461	229 945
Summa kassa och bank	932 733	937 359

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	22 787 382	23 573 358
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-192 988
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 664 498	-3 465 319
Långfristig skuld vid årets slut	12 022 884	19 915 051

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,70%	2025-11-25	3 465 319,00	-2 872 331,00	592 988,00	0,00
SWEDBANK	0,83%	2026-02-25	7 885 155,00	0,00	92 988,00	7 792 167,00
SWEDBANK	2,51%	2026-02-28	0,00	2 872 331,00	0,00	2 872 331,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2028-03-01	3 825 000,00	0,00	100 000,00	3 725 000,00
STADSHYPOTEK	2,01%	2030-03-01	8 397 884,00	0,00	0,00	8 397 884,00
Summa			23 573 358,00	0,00	785 976,00	22 787 382,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 7 792 167 kr och 2 872 331 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	80 401	78 316
Ej reskontraförda leverantörsskulder	89 578	11 644
Summa leverantörsskulder	169 979	89 960

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	7 549	8 213
Summa övriga skulder	7 549	8 213

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	39 900	41 634
Upplupna driftskostnader	4 220	4 085
Upplupna elkostnader	34 852	30 773
Upplupna vattenavgifter	41 925	42 770
Upplupna värmekostnader	30 191	31 237
Upplupna kostnader för renhållning	14 428	15 341
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	248 139	127 382
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413 655	293 221

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 896 400	27 896 400

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 7 april 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Ulla Jonsson

Digital signering, se bilaga

Karin Robertsdotter

Digital signering, se bilaga

Thomas Wiman

Digital signering, se bilaga

Eva Sjöroos

Digital signering, se bilaga

Lars-Göran Adolfsson

Digital signering, se bilaga

Ann Ciciolla

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

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Digital signering, se bilaga

Birgitta Kling
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574825175

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Kungsgården
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2026-04-08 14:33:10 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC1)
Färdigställt 2026-04-13 10:31:06 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC1)
Riksbyggen
ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Ulla Jonsson (UJ)
Personnummer 195603288548
ulla_jonsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Elisabet Jonsson"
Signerade 2026-04-08 16:33:40 CEST (+0200)

Eva Sjöroos (ES)
eva_sjoroos@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Klara Alice Sjöroos"
Signerade 2026-04-08 20:08:37 CEST (+0200)

Karin Robertsdotter (KR)
karin@privat.t3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Aina Karin Yvonne Robertsdotter"
Signerade 2026-04-09 08:59:46 CEST (+0200)

Lars-Göran Adolfsson (LA)
lga5608@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS G ADOLFSSON"
Signerade 2026-04-08 16:05:24 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574825175

Thomas Wiman (TW)
thwiman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Thomas Wiman"
Signerade 2026-04-08 15:35:22 CEST (+0200)

Ann Ciciolla (AC2)
ann.ciciolla@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann C Ciciolla"
Signerade 2026-04-08 14:34:08 CEST (+0200)

Birgitta Kling (BK)
birgitta.kling@hissjo.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGITTA KLING"
Signerade 2026-04-10 13:02:23 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHELLE KARLSSON"
Signerade 2026-04-13 10:31:06 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungsgården i Umeå, org.nr 769625-7703.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 2025-05-15 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kungsgården i Umeå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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

Birgitta Kling
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

BIRGITTA KLING

Förtroendevald revisor

Serienummer: 5c3553ec8be604[...]9defd00da71bb

IP: 81.230.xxx.xxx

2026-04-12 18:33:14 UTC



MICHELLE KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: eb84b089ad1cbc[...]148b3878f5063

IP: 90.229.xxx.xxx

2026-04-13 08:30:47 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 Bostadsrättsförening Kungsgården i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kungsgården i Umeå i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

