
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Näcken 2 i Umeå

Org nr: 769631–3761



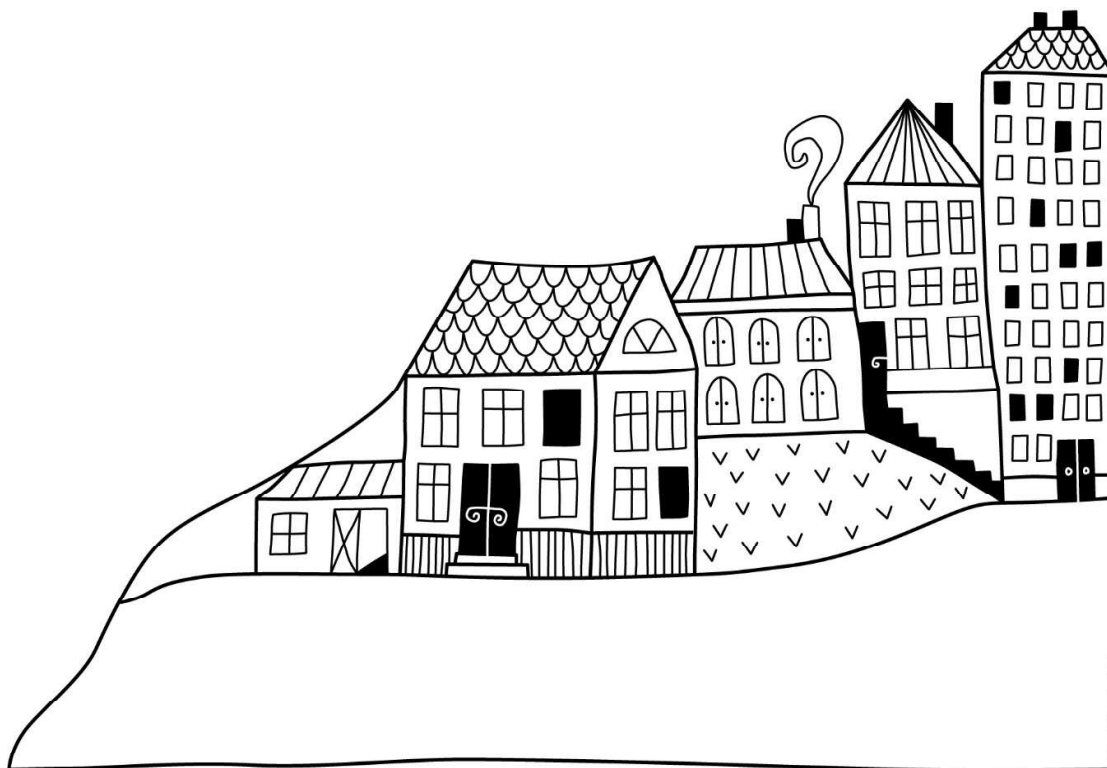
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Näcken 2 i Umeå
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-04 samt gällande stadgar registrerades 2024-12-05. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat uppgår till -126 tkr, vilket innebär en förbättring jämfört med föregående år då resultatet uppgick till -363 tkr. Förbättringen förklaras främst av lägre driftkostnader, bland annat avseende snöröjning, löpande underhåll samt bevakning (jourutryckningar). Föreningens intäkter har ökat till följd av höjda avgifter för andrahandsuthyrningar, vilket haft en positiv påverkan på årets resultat. De kostnader som ökat mest jämfört med föregående år avser reparationer samt genomförandet av den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Räntekostnaderna har däremot minskat i och med att föreningen omförhandlat sina lån till lägre räntesatser. Föreningen har även öppnat ett räntebärande sparkonto, vilket bidragit till ett förbättrat finansnetto.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 12%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 120% till 148%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 152 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Umeå Näcken 19 och Umeå Näcken 20 i Umeå kommun. På fastigheterna finns en byggnad i 4 våningar med 72 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2017. Fastigheternas adress är Lyktvägen 79 A-B i Umeå.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal		
1,5 rum och kök	72	Total tomtarea	1 045 m ²
		Total bostadsarea	2 880 m ²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal		
Antal p-platser	51	Årets taxeringsvärde	67 080 000 kr
		Föregående års taxeringsvärde	57 840 000 kr

Föreningen är ensam ägare av samfälligheten Umeå Näcken s:2 som avser tomtmark om totalt 4 257 m².

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. I år har föreningen erhållit återbäring med 1 200 kr, ingen utdelning på andelar har erhållits.

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 försurningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 153 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan

En förenings underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningen saknar underhållsplan, i dagsläget utgår man från ekonomisk plan. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 348 tkr (121 kr/m².)

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Föreningen har beslutat om att anlita Riksbyggen för att upprätta en underhållsplan med start 2026.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	7 088	Uppgradering av nödtelefon i hiss till 4G
Markytor	20 246	Kompletterande anläggande av marksten



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Belin	Ordförande	2026
Anton Dahlin	Sekreterare	2026
Fadi Makhoul	Vice ordförande	2026
Anton Sundström	Ledamot	2026
Thomas Carlson	Ledamot	2026
Ming Rosenberg	Ledamot	2026
Ylva Hellman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Frenztz	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fadi Makhoul	2026
<i>Vakant</i>	2026

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

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 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15%. Under 2025 har årsavgiften varit oförändrad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 275 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 951	3 932	3 148	2 157	2 100
Resultat efter finansiella poster	-127	-364	-990	-1 208	-888
Soliditet %	67	67	67	67	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	92	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 275	1 275	1 013	694	674
Energikostnad kr/kvm	182	194	153	155	152
Sparande kr/kvm	409	337	109	44	136
Skuldsättning kr/kvm	10 997	11 100	11 220	11 340	11 460
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 997	11 100	11 220	11 340	11 460
Räntekänslighet %	8,6	8,7	11,1	16,3	17,0

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:

År 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:

År 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.

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till föreningens fortsatt höga räntekostnader och avskrivningar.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparande per kvadratmeter med rekommenderade sparande enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 409 kr/m², föreningen saknar idag underhållsplan och avsättning har därför skett i enlighet med föreningens ekonomiska plan med 348 000 kr (121 kr/m²). Riksbyggens rekommendation till föreningar som saknar underhållsplan är att tillämpa ett schablonbelopp om 309 kr/m², vilket föreningen uppfyller med mycket god marginal.

Föreningen har beställt en underhållsplan som kommer att upprättas under kommande år vilket kommer underlätta i planeringen för finansieringen av föreningens verksamhet framåt.

För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2023 att höja årsavgiften med 15% från och med 1 januari 2024. Det resulterade i ett positivt kassaflöde under 2024 (+915 tkr) som fortsatt och ökat ytterligare under 2025 (+1 123 tkr). Styrelsen har öppnat ett räntebärande sparkonto och styrelsen planerar vid ett eventuellt likviditetsöverskott punktamortera på föreningens lån, på så vis minskar föreningens räntekostnader, räntekänslighet och skuldsättning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 230 000	1 588 244	-8 732 663	-363 634
Disposition enl. årsstämmobeslut			-363 634	363 634
Reservering underhållsfond		348 000	-348 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-27 334	27 334	
Årets resultat				-126 722
Vid årets slut	74 230 000	1 908 910	-9 416 963	-126 722

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 096 297
Årets resultat	-126 722
Årets fondreservering enligt stadgarna	-348 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 334
Summa	-9 543 685

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **9 543 685**

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	3 950 656	3 931 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 749	18 347
Summa		3 967 405	3 950 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 266 853	-1 368 822
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 690	-367 981
Personalkostnader	Not 6	-32 217	-300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 278 480	-1 278 480
Summa rörelsekostnader		-2 966 239	-3 015 584
Rörelseresultat		1 001 166	934 678
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 396	120
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 130 284	-1 298 433
Summa finansiella poster		-1 127 888	-1 298 312
Resultat efter finansiella poster		-126 722	-363 634
Årets resultat		-126 722	-363 634



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	97 052 945	98 331 425
Summa materiella anläggningstillgångar		97 052 945	98 331 425
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		97 088 945	98 367 425
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	0
Övriga fordringar	Not 13	3 136	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	112 220	105 228
Summa kortfristiga fordringar		115 416	105 268
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 972 788	849 672
Summa kassa och bank		1 972 788	849 672
Summa omsättningstillgångar		2 088 204	954 940
Summa tillgångar		99 177 149	99 322 364



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	74 230 000	74 230 000	
Fond för yttre underhåll	1 908 910	1 588 244	
Summa bundet eget kapital	76 138 910	75 818 244	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 416 963	-8 732 663	
Årets resultat	-126 722	-363 634	
Summa fritt eget kapital	-9 543 685	-9 096 297	
Summa eget kapital	66 595 225	66 721 947	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 861 400	15 225 600
Summa långfristiga skulder		15 861 400	15 225 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 808 800	16 742 400
Leverantörsskulder	Not 17	44 730	190 661
Övriga skulder	Not 18	234 389	9 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	632 605	432 356
Summa kortfristiga skulder		16 720 523	17 374 817
Summa eget kapital och skulder		99 177 149	99 322 364

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 001 166	934 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 278 480	1 278 480
	2 279 646	2 213 158
Erhållen ränta	67	120
Erlagd ränta	-1 026 917	-1 300 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 252 796	912 902
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 819	39 832
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	175 939	22 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 420 916	975 177
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-297 800	-345 600
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-297 800	-345 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 123 116	629 577
Likvida medel vid årets början	849 672	220 095
Likvida medel vid årets slut	1 972 788	849 672



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad, Stomme	Linjär	100
Byggnad, Tak	Linjär	40
Byggnad, Fasad	Linjär	45
Byggnad, Installationer	Linjär	30

Markvärdet 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	3 672 000	3 672 000
Hyror, p-platser	212 371	214 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-64 108	-46 563
Övriga ersättningar, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter samt andrahandsuthyrning	130 400	92 285
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-8
Summa nettoomsättning	3 950 656	3 931 914

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter, externa parkeringsintäkter	16 749	18 347
Summa övriga rörelseintäkter	16 749	18 347

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-27 334	-56 275
Reparationer	-153 389	-62 008
Försäkringspremier	-47 563	-62 528
Kabel- och digital-TV	-113 400	-123 688
Återbäring från Riksbyggen	1 200	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 325	-1 725
Serviceavtal	-12 300	-11 550
Obligatoriska besiktningar	-40 391	-3 803
Bevakningskostnader	-6 950	-26 791
Snö- och halkbekämpning	-175 197	-321 770
Förbrukningsinventarier	-1 714	0
Vatten	-222 094	-256 705
Fastighetsel	-79 657	-82 844
Uppvärmning	-223 595	-218 534
Sophantering och återvinning	-153 144	-140 583
Förvaltningsarvode drift	-10 001	-319
Summa driftskostnader	-1 266 853	-1 368 822

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-277 611	-266 713
IT-kostnader	-2 685	-2 909
Arvode, yrkesrevisorer	-37 500	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-27 518	-17 527
Övriga förvaltningskostnader	-9 057	-25 194
Kreditupplysningar	-1 854	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 684	-13 466
Representation	-79	0
Kontorsmateriel	0	-5 006
Medlems- och föreningsavgifter	-5 760	-5 760
Bankkostnader	-4 541	-4 754
Övriga externa kostnader	-2 400	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-388 690	-367 981



Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	0
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-7 217	0
Summa personalkostnader	-32 217	-300

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 278 480	-1 278 480
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 278 480	-1 278 480

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 329	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	118
Övriga ränteintäkter	39	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 396	120

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 129 309	-1 297 596
Övriga räntekostnader	-974	-788
Övriga finansiella kostnader	0	-49
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 130 284	-1 298 433



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 581 073	78 581 073
Mark	29 127 118	29 127 118
	107 708 191	814 937 191
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 708 191	814 937 191

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 376 766	-8 098 287
	-9 376 766	-8 098 287

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 278 480	-1 278 480
	-1 278 480	-1 278 480

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 655 246	-9 376 767
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	67 925 827	69 204 307
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	67 925 827	69 204 307
-----------	------------	------------

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	36 000	36 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	36 000	36 000

72 andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis hos Intresseföreningen.

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 136	40
Summa övriga fordringar	3 136	40



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 329	0
Förutbetalda försäkringspremier	31 291	22 246
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 403	66 678
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 440
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 610	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 587	5 864
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 220	105 228

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, SBAB	1 000 000	0
Transaktionskonto, Swedbank	972 788	849 672
Summa kassa och bank	1 972 788	849 672

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	31 545 200	31 968 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-166 400
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 308 800	-16 576 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 736 400	15 225 600

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,50%	2025-12-18	4 736 000,00	-4 710 400,00	25 600,00	0,00
SEB	4,50%	2025-12-18	5 920 000,00	-5 888 000,00	32 000,00	0,00
SEB	2,51%	2026-09-28	5 920 000,00	0,00	32 000,00	5 888 000,00
SEB	3,25%	2026-12-28	4 736 000,00	0,00	25 600,00	4 710 400,00
SEB	3,25%	2026-12-28	4 736 000,00	0,00	25 600,00	4 710 400,00
SEB	4,50%	2027-09-28	5 920 000,00	0,00	282 000,00	5 638 000,00
SEB	2,54%	2028-06-28	0,00	4 710 400,00	0,00	4 710 400,00
SEB	2,54%	2028-06-28	0,00	5 888 000,00	0,00	5 888 000,00
Summa			31 968 000,00	0,00	422 800,00	31 545 200,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr och villkorsändra lån motsvarande 15 308 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 736 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför (enligt revU-18) som en kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2026. 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 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	81 842	111 929
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-37 112	78 732
Summa leverantörsskulder	44 730	190 661

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	226 256	0
Skuld för moms	8 133	9 400
Summa övriga skulder	234 389	9 400

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 855	7 855
Upplupna räntekostnader	105 480	2 113
Upplupna driftskostnader	33 130	38 991
Upplupna elkostnader	7 985	7 551
Upplupna vattenavgifter	60 949	54 473
Upplupna värmekostnader	28 095	27 997
Upplupna kostnader för renhållning	20 991	22 107
Upplupna revisionsarvoden	31 250	25 000
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	960	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 840	6 840
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 070	214 430
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	632 605	432 356

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	34 560 000	34 560 000

Not 21 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 21 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas 2026 – Datum som framgår av våra digitala signaturer.

Namnförtydligande

Erik Belin

Namnförtydligande

Anton Dahlin

Namnförtydligande

Fadi Makhoul

Namnförtydligande

Thomas Carlson

Namnförtydligande

Ming Rosenberg

Namnförtydligande

Anton Sundström

Namnförtydligande

Ylva Hellman

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 – Datum so framgår av min digitala signatur.

Ernst & Young AB

Hans Nilsson

Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576008338

Dokument

Årsredovisning 2025 Riksbyggen Brf Näcken 2 i Umeå
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-21 14:15:01 CEST (+0200) av Ylva
Hellman (YH)
Färdigställt 2026-04-23 10:33:00 CEST (+0200)

Signerare

Ylva Hellman (YH)
Riksbyggen
ylva.hellman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva
Johanna Charlotta Hellman"
Signerade 2026-04-21 14:17:15 CEST (+0200)

Erik Belin (EB)
fredensvind@outlook.com
+46705550058



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Börje Belin"
Signerade 2026-04-21 15:58:59 CEST (+0200)

Anton Dahlin (AD)
karlantonoliverdahlin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Anton Oliver Dahlin"
Signerade 2026-04-21 18:03:06 CEST (+0200)

Anton Sundström (AS)
p.jas@hotmail.com
+46722341226



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Joel Anton Sundström"
Signerade 2026-04-22 18:01:06 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576008338

Fadi Makoul (FM)
fadi-1985m@hotmail.com
+46728378788



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fadi Makhoul"
Signerade 2026-04-21 14:48:12 CEST (+0200)

Ming Rosenberg (MR)
ming.rosenberg96@hotmail.com
+46762772890



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ming Rosenberg"
Signerade 2026-04-23 10:22:08 CEST (+0200)

Thomas Carlson (TC)
t.carlson70@icloud.com
+46734307626



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS CARLSON"
Signerade 2026-04-21 14:16:53 CEST (+0200)

Hans Nilsson (HN)
Ernst & Young AB
hans.nilsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Hans Erik Nilsson"
Signerade 2026-04-23 10:33:00 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>



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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 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 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.

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 Näcken 2 i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Näcken 2 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





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Näcken 2 i Umeå, org.nr 769631-3761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Näcken 2 i Umeå för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Näcken 2 i Umeå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dagen för elektronisk signering

Hans Nilsson
Auktoriserad 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."

Hans Nilsson
Auktoriserad revisor

Väntar på
signatur 

Penneo dokumentnyckel: 1G7BH-5Y7QZ-TEIJ7-XPDOV-BRGDD-NK2CB

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 validerings verktyg för digitala signaturer.