

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Risten i Umeå
Org nr: 769616-4354



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 1) Stämmans öppnande
.....
- 2) Val av stämмоordförande
.....
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
.....
- 4) Godkännande av röstlängd
.....
- 5) Fastställande av dagordningen
.....
- 6) Val av två personer som har att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
.....
- 7) Fråga om kallelse behörigen skett
.....
- 8) Styrelsens årsredovisning
.....
- 9) Revisorernas berättelse
.....
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
.....
- 11) Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
.....
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
.....
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för tiden intill nästkommande ordinarie föreningsstämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
.....
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
.....
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
.....
- 16) Val av valberedning
.....
- 17) Övriga i kallelsen anmälda ärenden, inkomna motioner
.....
- 18) Stämmans avslutande
.....



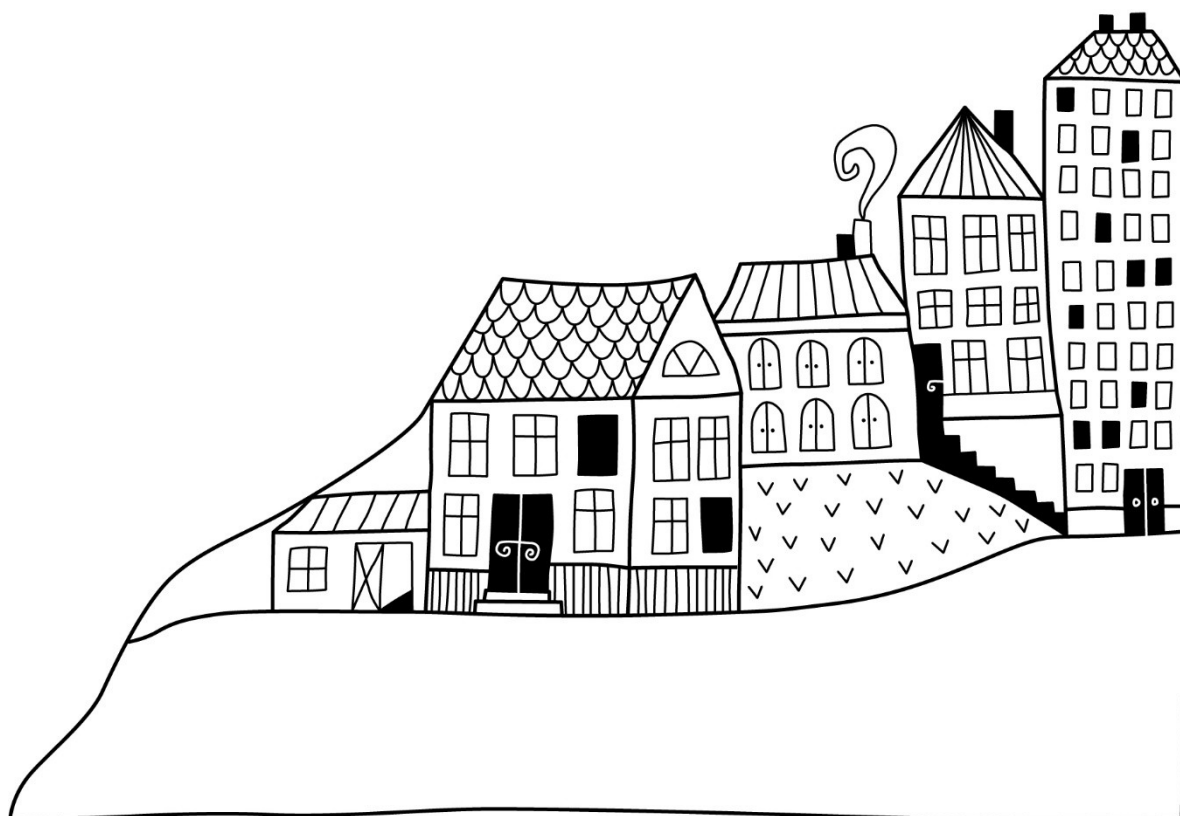
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Risten 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-23. Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Årets resultat är högre än föregående års resultat. Resultatet förklaras till stor del av lägre kostnadsförda underhållskostnader under detta året jämfört med föregående år. Föreningen har under räkenskapsåret bytt bokföringsregelverk från K2 till K3 till följd av nya lagkrav som innebär att alla bostadsrättsföreningar ska redovisa enligt K3. Jämförelser mellan detta räkenskapsåret och tidigare år kan därför vara missvisande då ingen omräkning av föregående års siffror har gjorts. Detta i enlighet med gällande bestämmelser kring mindre företag.

Föreningen har under året bland annat genomfört målning av fastigheternas trapphus och genomfört renoveringar av föreningens tvättstugor. Dessa åtgärder klassificeras som tillgångar i bokföringen, Inre ytskikt, och skrivs av enligt förväntad livslängd. Därutöver har föreningen bland annat även genomfört en stamspolning samt rengöring och justering av föreningens ventilation vilket betraktats som planenligt underhåll och därmed kostnadsförts.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 315 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 293 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Risten 14 och Risten 15 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 84 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Storgatan 11, 13 och 15, Hedlundavägen 2 samt Östra Prinsgatan 26, 28 och 30 i Umeå.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	30
4 rum och kök	30
5 rum och kök	12



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	30	
Antal p-platser	62	Varav 51 st med laddbox.

Total tomtarea 12 739 m²

Kommentarer

Area bostadsrätt 7 140,5 m²
Area hyresrätt 240,5 m² Lgh 0051, 0058, 0068
Total bostadsarea 7 381 m²

Lokaler hyresrätt (källarförråd) 259 m²
Garagelokaler 377 m²
Total lokalarea 636 m²

Årets taxeringsvärde 146 262 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 127 026 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 283 tkr och planerat underhåll för 413 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har under verksamhetsåret utfört komponentbyten för 793 tkr.

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

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla fastigheterna 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.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Underhållsplanen uppdaterades senast oktober 2025 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 995 tkr per år (249 kr/m²). Av detta är 611 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll (PU) och 1 384 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar (KOMP) i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 667 tkr (83 kr/m²) vilket är i enlighet med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt (PU exkl. KOMP).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nya entrépartier, portkod	2014
Takrenovering	2014-2016
Gemensamma utrymmen (källare, relax, uthyrningsrum)	2015
Markytor (källarnedfarter)	2015
Huskropp (tak, fasad)	2016
Huskropp (fasad, murning ovan fönster)	2017
Markytor (uteplats)	2017
Fönsterbyte	2018-2019
Relining	2019
Markytor (innergård)	2019
Relining	2020
Byte lägenhetsdörrar	2021
Byte källardörr	2022
Gemensamma utrymmen: Nya maskiner tvättstuga, asbestsanering	2023
Styrbyte undercentral	2023
Elrot	2023-2024
Anläggning plattytter och rabatter	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer – stamspolning, relining avlopp, rengöring ventilation och injustering ventilation	412 944

Årets utförda komponentbyten (i kr)

Beskrivning	Belopp
Inre ytskikt – Trapphusmålning samt Renovering tvättstuga	793 452



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Gustafsson	Ordförande	2027
Roger Hansson	Sekreterare	2026
Mattias Ternestål	Vice ordförande	2027
Ann-Kristin Eckre	Ledamot	2027
Pelle Färnström	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Granström-Saha	Suppleant	2026
Elin Säfvenberg	Suppleant	2026
Jessica Eriksson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Dyberg	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Forsman	2026
Emmeli Andersson	2026
Jonas Edlund	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 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 775 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

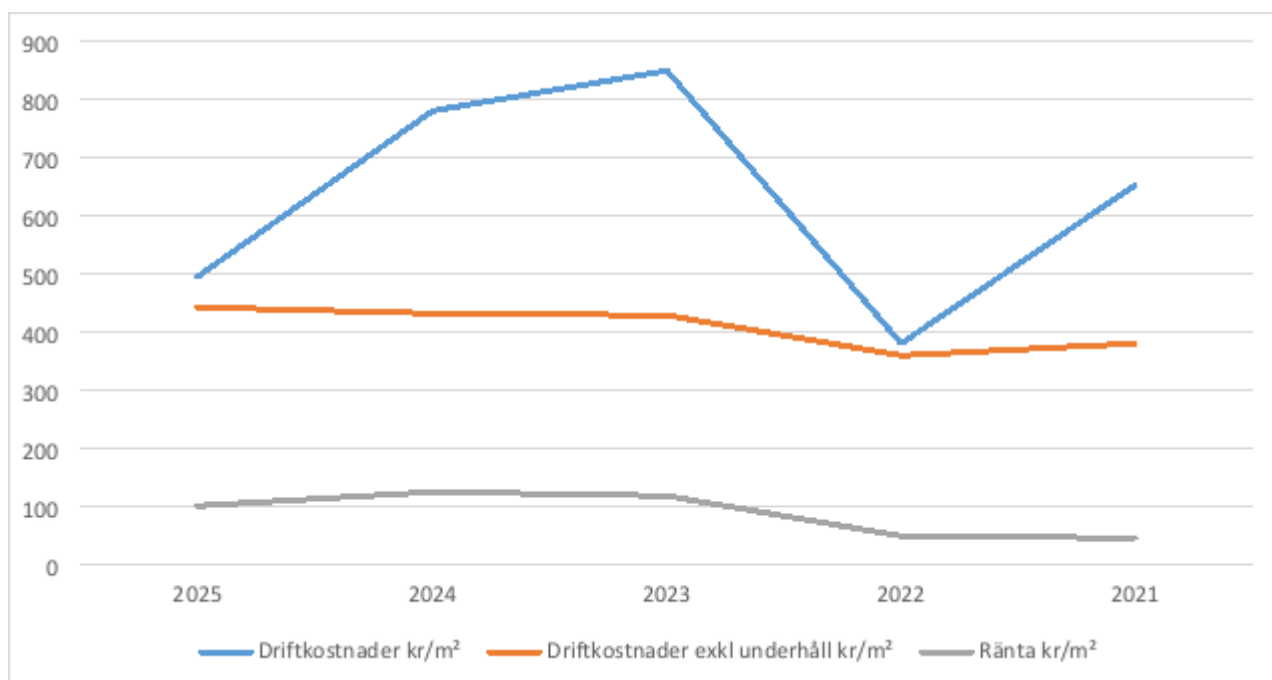


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 789	6 539	6 326	6 209	6 035
Resultat efter finansiella poster*	-22	-2 343	-2 715	1 069	-1 409
Soliditet %*	56	56	57	57	57
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	87	83	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	815	800	772	745	723
Energikostnad kr/kvm*	210	203	178	171	179
Sparande kr/kvm*	213	182	205	277	216
Skuldsättning kr/kvm*	4 043	4 064	4 085	4 106	4 127
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 540	4 563	4 587	4 610	4 634
Räntekänslighet %*	5,6	5,7	5,9	6,2	6,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen går i år med förlust. Justerat för årets avskrivningar så är årets resultat positivt (+1 293 tkr). Föreningen har även ett positivt kassaflöde för året (+1 072 tkr).

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt föreningens underhållsplan. För räkenskapsåret ligger föreningens sparande på 213 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 198 kr/kvm enligt föreningens 30-åriga underhållsplan. Detta indikerar att föreningen för räkenskapsåret har ett tillräckligt sparande, vilket ger goda förutsättningar för att föreningen långsiktigt ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 834 844	9 264 549	0	-9 561 509	-2 342 670
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 342 670	2 342 670
Reservering underhållsfond			667 000	-667 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-412 944	412 944	
Årets resultat					-21 692
Vid årets slut	45 834 844	9 264 549	254 056	-12 158 235	-21 692

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 904 178
Årets resultat	-21 692
Årets fondreservering enligt stadgarna	-667 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	412 944
Summa	-12 179 926

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 12 179 926**

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	6 789 484	6 539 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 440	8 318
Summa		6 790 924	6 547 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 952 796	-6 236 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-670 209	-647 269
Personalkostnader	Not 6	-174 464	-188 222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 314 684	-1 013 412
Summa rörelsekostnader		-6 112 153	-8 085 885
Rörelseresultat		678 771	-1 538 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	93 787	193 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-794 250	-998 063
Summa finansiella poster		-700 463	-804 239
Resultat efter finansiella poster		-21 692	-2 342 670
Årets resultat		-21 692	-2 342 670



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	68 953 132	69 460 362
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	336 651	634 653
Summa materiella anläggningstillgångar		69 289 783	70 095 015
Summa anläggningstillgångar		69 289 783	70 095 015
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	9 446	4 618
Övriga fordringar	Not 13	774	158 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	365 109	259 976
Summa kortfristiga fordringar		375 329	423 472
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 350 276	6 278 098
Summa kassa och bank		7 350 276	6 278 098
Summa omsättningstillgångar		7 725 605	6 701 569
Summa tillgångar		77 015 387	76 796 584



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	55 099 393	55 099 393	
Fond för yttre underhåll	254 056	0	
Summa bundet eget kapital	55 353 449	55 099 393	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-12 158 234	-9 561 509	
Årets resultat	-21 692	-2 342 670	
Summa fritt eget kapital	-12 179 926	-11 904 178	
Summa eget kapital	43 173 523	43 195 215	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 487 130	0
Summa långfristiga skulder		9 487 130	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 927 637	32 582 999
Leverantörsskulder	Not 17	464 908	251 558
Skatteskulder	Not 18	18 366	8 110
Övriga skulder	Not 19	28 526	-9 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	915 297	767 961
Summa kortfristiga skulder		24 354 734	33 601 370
Summa eget kapital och skulder		77 015 387	76 796 584



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	678 771	-1 538 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 314 684	1 013 412
	1 993 455	-525 019
Erhållen ränta	1 881	193 823
Erlagd ränta	-781 005	-1 024 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 214 331	-1 356 031
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	140 049	-158 649
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	395 482	-850 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 749 862	-2 365 028
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-793 452	-120 150
Installationer - erhållet bidrag för laddboxar	284 000	-570 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-509 452	-690 150
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-168 232	-168 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-168 232	-168 232
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 072 178	-3 223 410
Likvida medel vid årets början	6 278 098	9 501 507
Likvida medel vid årets slut	7 350 276	6 278 098

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
Stomme och grund	Linjär	120
Fasad	Linjär	100
Stamledning värme	Linjär	73
Fasad, Tak, Balkong	Linjär	61-62
Fönster, El	Linjär	50
Stamledning VA	Linjär	40
Dörrar	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	20-25
Markanläggningar	Linjär	11-20
Installationer	Linjär	10-15
Inventarier	Linjär	5-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Föreningen har under räkenskapsåret bytt bokföringsregelverk från K2 till K3. Ingen omräkning av tidigare års siffror har gjorts, i enlighet med gällande bestämmelser kring mindre företag.

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	5 535 578	5 427 420
Hyror, bostäder	294 264	271 978
Hyror, lokaler	113 020	113 245
Hyror, garage	174 000	174 000
Hyror, p-platser	220 800	236 876
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-30 637	-29 417
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 726	-7 813
Elavgifter	47 555	11 293
Kabel-tv-avgifter	280 422	280 440
Övriga ersättningar	187 216	61 128
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-13
Summa nettoomsättning	6 789 484	6 539 137

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 440	8 318
Summa övriga rörelseintäkter	1 440	8 318

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-412 944	-2 785 754
Reparationer	-282 712	-234 827
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-165 436	-155 180
Försäkringspremier	-135 200	-128 069
Kabel- och digital-TV	-329 409	-323 881
Serviceavtal	-31 710	-22 283
Obligatoriska besiktningar	-56 806	-35 609
Snö- och halkbekämpning	-311 404	-342 865
Drift och förbrukning, övrigt	-61 825	-16 429
Förbrukningsinventarier	-71 251	-101 827
Vatten	-353 334	-362 276
Fastighetsel	-205 617	-199 508
Uppvärmning	-1 122 290	-1 066 019
Sophantering och återvinning	-245 909	-279 530
Förvaltningsarvode drift	-166 948	-182 927
Summa driftskostnader	-3 952 796	-6 236 983



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-579 706	-556 054
IT-kostnader	-216	-2 059
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-30 625
Övriga försäljningskostnader	-2 089	-1 976
Övriga förvaltningskostnader	-5 500	-18 707
Kreditupplysningar	0	-3 293
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 450	-19 553
Representation	-220	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 300
Bankkostnader	-5 546	-5 993
Övriga externa kostnader	-1 482	-1 710
Summa övriga externa kostnader	-670 209	-647 269

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-31 515	-46 711
Sammanträdesarvoden	-99 384	-69 629
Övriga ersättningar	-1 200	-3 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 200	-28 000
Övriga personalkostnader	-750	0
Sociala kostnader	-36 415	-40 082
Summa personalkostnader	-174 464	-188 222

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 257 043	-778 937
Avskrivning Markanläggningar	-17 260	-13 255
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-179 087
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 898	0
Avskrivning Installationer	-37 483	-42 133
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 314 684	-1 013 412

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	91 906	191 098
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 746	2 642
Övriga ränteintäkter	135	83
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	93 787	193 823

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-794 250	-997 534
Övriga räntekostnader	0	-321
Övriga finansiella kostnader	0	-208
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-794 250	-998 063

Not 10 Byggnader och mark

*Till följd av ändring av redovisningsprincip, K3, har tillgångsslaget Tillkommande utgifter omklassificerats som Byggnader, Markanläggning samt Inventarier och verktyg (Not 11) i enlighet med gällande anläggningsregister. Detta innebär att bokförd tillgång samt ackumulerade avskrivningar omfördelats.

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader*	61 020 556	56 408 001
Mark	20 774 612	20 774 612
Tillkommande utgifter*	0	4 670 508
Markanläggning*	426 524	306 374
	82 221 692	82 159 494
Årets anskaffningar		
Byggnader – Inre ytskikt: Trapphusmålning samt Renovering Tvättstuga	793 452	0
Markanläggning – Två fristående cykelförråd	0	120 150
	793 452	120 150
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 015 144	82 279 644

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader*	-12 626 748	-9 650 863
Tillkommande utgifter*	0	-2 049 435
Markanläggningar*	-160 961	-147 706
	-12 787 709	-11 848 005
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader*	-1 257 043	-778 937
Årets avskrivning tillkommande utgifter*	0	-179 087
Årets avskrivning markanläggningar*	-17 260	-13 255
	-1 274 303	-971 278
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 062 012	-12 819 283
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 953 132	69 460 361

Varav

Byggnader*	47 930 217	45 978 201
Mark	20 774 612	20 774 612
Tillkommande utgifter*	0	2 441 985
Markanläggningar*	248 303	265 563



Taxeringsvärden

Bostäder	144 200 000	125 200 000
Lokaler	2 062 000	1 826 000
Totalt taxeringsvärde	146 262 000	127 026 000
<i>varav byggnader</i>	<i>98 249 000</i>	<i>79 103 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 013 000</i>	<i>47 923 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

**Till följd av ändring av redovisningsprincip, K3, har tillgångsslaget Tillkommande utgifter (Not 10) omklassificerats som Byggnader, Markanläggning samt Inventarier och verktyg i enlighet med gällande anläggningsregister. Detta innebär att bokförd tillgång samt ackumulerade avskrivningar omfördelats.*

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg*	158 089	100 137
Installationer	751 908	181 908
	909 997	282 045
Årets anskaffningar		
Installationer	0	570 000
	0	570 000
Aktiverade bidrag		
Installationer - <i>erhållet bidrag Laddboxar</i>	-284 000	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-284 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	625 997	852 045
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-131 711	-100 137
Installationer	-117 255	-75 121
	-248 965	-175 258
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg*	-2 898	0
Installationer	-37 483	-42 133
	-40 381	-42 133
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg*	-134 608	-100 137
Installationer	-154 738	-117 255
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-289 346	-217 392
Restvärde enligt plan vid årets slut	336 651	634 653
Varav		
Inventarier och verktyg*	23 481	0
Installationer	313 170	634 653



Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 446	4 618
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 446	4 618

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	774	639
Momsfordringar	0	130 849
Fordringar hos leverantörer	0	27 390
Summa övriga fordringar	774	158 878

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	91 906	0
Förutbetalda försäkringspremier	68 329	66 872
Förutbetalt förvaltningsarvode	149 111	144 927
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 581	48 178
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	612	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 570	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365 109	259 976

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	5 651 714	5 651 714
Företagskonto	396 682	103 129
Transaktionskonto	1 301 879	523 254
Summa kassa och bank	7 350 276	6 278 098

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 414 767	32 582 999
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-168 232	0
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 759 405	-32 582 999
Långfristig skuld vid årets slut	9 487 130	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,37%	2024-12-01	9 823 594,00	-9 781 536,00	42 058,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,35%	2026-03-02	0,00	126 174,00	126 174,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,37%	2026-06-01	4 433 447,00	0,00	0,00	4 433 447,00
STADSHYPOTEK	2,37%	2026-06-01	8 094 826,00	0,00	0,00	8 094 826,00
STADSHYPOTEK	2,35%	2026-06-01	10 231 132,00	0,00	0,00	10 231 132,00
STADSHYPOTEK	2,72%	2027-12-01	0,00	9 655 362,00	0,00	9 655 362,00
Summa			32 582 999,00	0,00	168 232,00	32 414 767,00

*Senast kända räntesatser



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 4 433 447 kr, 8 094 826 kr och 10 231 132 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 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	478 825	199 187
Ej reskontraförda leverantörsskulder	236 083	52 371
Ankomstregistrerade leverantörfakturor	-250 000	0
Summa leverantörsskulder	464 908	251 558

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	18 366	8 110
Summa skatteskulder	18 366	8 110

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	28 261	-9 259
Skuld sociala avgifter och skatter	265	0
Summa övriga skulder	28 526	-9 259

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	65 282	52 037
Upplupna driftskostnader	66 053	20 091
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 663	0
Upplupna elkostnader	21 149	18 861
Upplupna vattenavgifter	29 685	31 946
Upplupna värmekostnader	145 384	145 942
Upplupna kostnader för renhållning	25 539	19 745
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 032	11 412
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	552 510	467 928
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	915 297	767 961

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	39 560 000	39 560 000

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 24 april 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signatur, se bilaga

Mats Gustafsson

Digital signatur, se bilaga

Ann-Kristin Eckre

Digital signatur, se bilaga

Mattias Ternestål

Digital signatur, se bilaga

Roger Hansson

Digital signatur, se bilaga

Pelle Färnström

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

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signatur, se bilaga

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Digital signatur, se bilaga

Mattias Viklund
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 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.

Bostadsrättsföreningen Risten i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Risten i
Umeå i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576404673





Dokument

<p>Utkast årsredovisning 2025, Brf Risten Huvuddokument 27 sidor Startades 2026-04-24 19:28:49 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2026-04-27 18:17:22 CEST (+0200)</p>	<p>RB Risten.pdf Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)</p>
--	--

Initierare

<p>Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida eklund@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Mats Gustafsson (MG) mats.gustafsson@risten.se +46706063045</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Olof Gustafsson" Signerade 2026-04-27 09:45:55 CEST (+0200)</p>	<p>Ann-Kristin Eckre (AE) ann-kristin.eckre@risten.se +46727116107</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-KRISTIN ECKRE" Signerade 2026-04-24 22:37:18 CEST (+0200)</p>
<p>Mattias Ternestål (MT) mattias.ternestaal@gmail.com +46767661479</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Olov Mattias Ternestål" Signerade 2026-04-27 10:13:42 CEST (+0200)</p>	<p>Pelle Färnström (PF) pelle.farnstrom@risten.se +46705565213</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Olov Pelle Färnström" Signerade 2026-04-26 18:22:17 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576404673

Roger Hansson (RH)
hanssonroger1953@gmail.com
+46706899122



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Arne Roger Hansson"
Signerade 2026-04-24 19:31:29 CEST (+0200)

Mattias Viklund (MV)
mattias.wiklund@spray.se
+46705244838



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS VIKLUND"
Signerade 2026-04-27 12:55:44 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHELLE KARLSSON"
Signerade 2026-04-27 18:17:22 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 Bostadsrättsföreningen Risten i Umeå, org.nr 769616-4354.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Risten 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 revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-08 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Risten i Umeå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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

Mattias Viklund
Förtroendevald revisor