

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Umeåhus nr 11  
Org nr: 794000-1840



# **DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre kostnader för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 301 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 205 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger kvarteret Brättet nr 3 i Umeå kommun. I kvarteret uppfördes under åren 1957-1958 ett flerfamiljshus samt garage och bilplatser med motorvärmaruttag.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 12       | 44       | 21       | 3        | 3        | 83    |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 7       | 25     | 40        |

Bostäder bostadsrätt 4 825 m<sup>2</sup>  
**Total bostadsarea 4 825 m<sup>2</sup>**

Lokaler hyresrätt 20 m<sup>2</sup>  
Garagelokaler 446 m<sup>2</sup>  
**Total lokalarea 466 m<sup>2</sup>**

Årets taxeringsvärde 74 545 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 74 545 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 273 tkr och planerat underhåll för 3 772 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 1 239 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 1 239 tkr (234 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning        | Belopp    |
|--------------------|-----------|
| Bostäder           | 55 692    |
| Installationer     | 106 170   |
| Huskropp utvändigt | 140 805   |
| Markytor           | 3 469 620 |



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

**Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Lars Nordling              | Ordförande         | 2024                                 |
| Agneta Rånes               | Sekreterare        | 2025                                 |
| Johan Korsman              | Vice ordförande    | 2025                                 |
| Tuva Welin                 | Ledamot            | 2024                                 |
| Karolina Holmlund          | Ledamot            | 2025                                 |
| Jennifer Forssell          | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Isak Habling               | Suppleant            | 2024                                  |
| Mikael Niord               | Suppleant            | 2024                                  |
| Ann Ciciolla               | Suppleant Riksbyggen |                                       |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor   | 2024                                  |
| Gunilla Brinck             | Förtroendevald revisor | 2024                                  |

| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Karl Andersson             | 2024                                  |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|---------------------|---------------------------------------|
| Harry Karlsson      | 2024                                  |
| Linus Carlsson      | 2024                                  |

**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 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 686 kr/m<sup>2</sup>/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 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

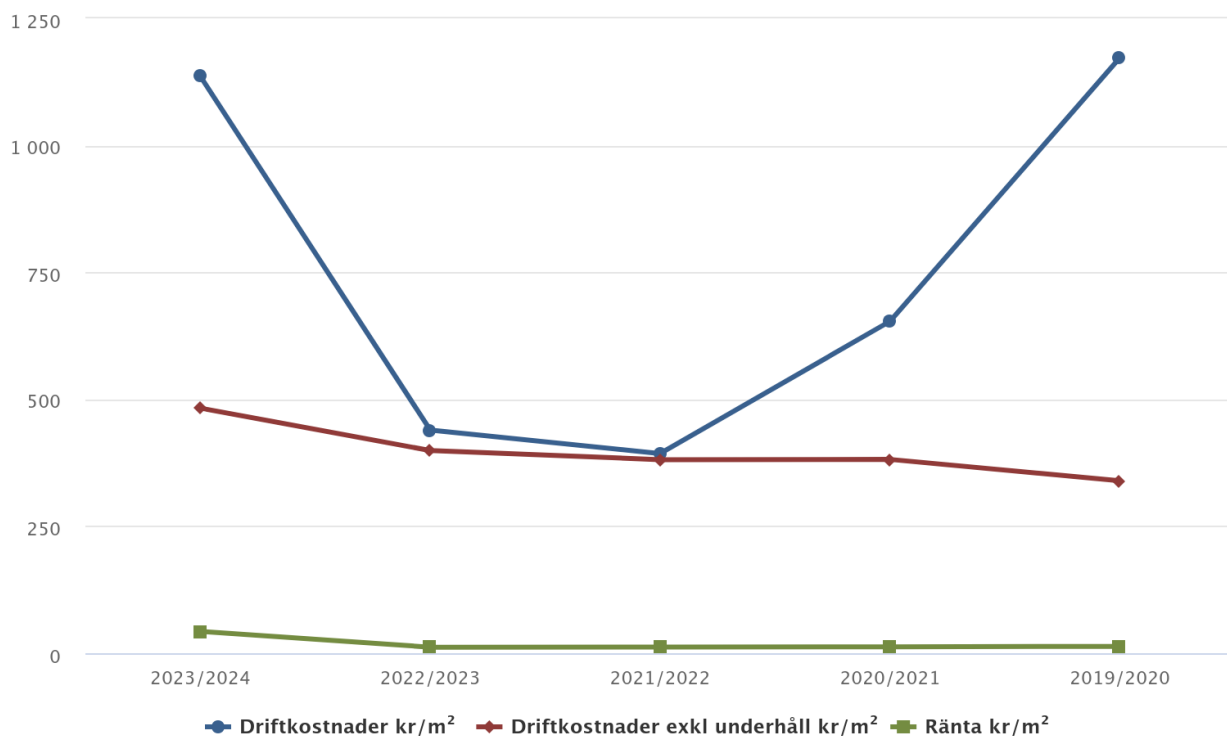


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 3 695     | 3 589     | 3 478     | 3 377     | 3 263     |
| Resultat efter finansiella poster*             | -3 506    | 452       | 595       | -910      | -3 696    |
| Soliditet %*                                   | 38        | 58        | 57        | 55        | 59        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 93        | 93        | 94        | 93        | 93        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 761       | 738       | 718       | 700       | 677       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 275       | 242       | 234       | 227       | 207       |
| Sparande kr/kvm*                               | 107       | 183       | 183       | 156       | 180       |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 1 892     | 1 340     | 1 358     | 1 377     | 1 244     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 2 074     | 1 469     | 1 490     | 1 510     | 1 365     |
| Räntekänslighet %*                             | 2,7       | 2,0       | 2,1       | 2,2       | 2,0       |

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår individuell mätning och debitering (IMD) av el samt digitalavgifter.

### 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:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 107 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 234 kr/kvm.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet våren 2024 att genomföra en avgiftshöjning på 5% från och med den 1 juli 2024. För att kunna nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2025 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                     |                    |                 | Fritt               |                   |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 152 066         | 12 516 585          | 0                  | 1 239 383       | -3 575 943          | 452 476           |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                     |                    |                 | 452 476             | -452 476          |
| Reservering underhållsfond        |                 |                     |                    | 570 000         | -570 000            |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                     |                    | -1 809 383      | 1 809 383           |                   |
| Årets resultat                    |                 |                     |                    |                 |                     | -3 506 339        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>152 066</b>  | <b>12 516 585</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>        | <b>-1 884 084</b>   | <b>-3 506 339</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 123 466        |
| Årets resultat                          | -3 506 339        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -570 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 809 383         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-5 390 422</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-5 390 422**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 3 695 078                | 3 589 649                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 260 691                  | 238 849                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>3 955 769</b>         | <b>3 828 498</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -6 325 583               | -2 325 158               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -561 125                 | -631 019                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -102 993                 | -99 128                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -300 846                 | -300 846                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-7 290 547</b>        | <b>-3 356 152</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-3 334 778</b>        | <b>472 346</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 11 500                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 55 278                   | 31 307                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -226 839                 | -62 677                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-171 561</b>          | <b>-19 870</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-3 506 339</b>        | <b>452 476</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-3 506 339</b>        | <b>452 476</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | Not 11 | 14 799 799        | 15 080 909        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 12 | 212 723           | 232 460           |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott                       | Not 13 | 1 036 380         | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>16 048 903</b> | <b>15 313 369</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 14 | 575 000           | 575 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>575 000</b>    | <b>575 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>16 623 903</b> | <b>15 888 369</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                                                 | Not 15 | 40 550            | 33 975            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 16 | 206 259           | 220 209           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>246 809</b>    | <b>254 184</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | Not 17 | 2 074 343         | 2 390 187         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>2 074 343</b>  | <b>2 390 187</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>2 321 152</b>  | <b>2 644 370</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>18 945 055</b> | <b>18 532 740</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2024-06-30                  | 2023-06-30                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 12 668 651                  | 12 668 651                  |
| Fond för yttre underhåll                        | 0                           | 1 239 383                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>12 668 651</strong> | <strong>13 908 034</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -1 884 083                  | -3 575 943                  |
| Årets resultat                                  | -3 506 339                  | 452 476                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-5 390 422</strong> | <strong>-3 123 466</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>7 278 229</strong>  | <strong>10 784 568</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 18                      | 0                           |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>3 027 500</strong>  | <strong>0</strong>          |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 18                      | 7 087 500                   |
| Leverantörsskulder                              | Not 19                      | 168 133                     |
| Skatteskulder                                   | Not 20                      | 14 665                      |
| Övriga skulder                                  | Not 21                      | 91 704                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 22                      | 386 170                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>8 639 326</strong>  | <strong>7 748 172</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>18 945 055</strong> | <strong>18 532 740</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2023/2024                   | 2022/2023                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                           |
| Rörelseresultat                                                                               | -3 334 778                  | 472 346                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |                           |
| Avskrivningar                                                                                 | 300 846                     | 300 846                   |
|                                                                                               | <strong>-3 033 932</strong> | <strong>773 193</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 55 278                      | 42 807                    |
| Erlagd ränta                                                                                  | -160 253                    | -62 684                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>-3 138 906</strong> | <strong>753 316</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |                           |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 9 741                       | -39 685                   |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 928 451                     | -97 938                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-2 200 714</strong> | <strong>615 693</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                           |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | -1 036 380                  |                           |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-1 036 380</strong> | <strong>0</strong>        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |                           |
| Amortering av lån                                                                             | -78 750                     | -100 000                  |
| Upptagna lån                                                                                  | 3 000 000                   | 0                         |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>2 921 250</strong>  | <strong>-100 000</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |                           |
| Årets kassaflöde                                                                              | -315 844                    | 515 693                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 2 390 187                   | 1 874 494                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 2 074 343                   | 2 390 187                 |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 75       |
| Installationer        | Linjär              | 10-15    |
| Tillkommande utgifter | Linjär              | 10-100   |
| Markinventarier       | Linjär              | 10       |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 308 496                | 3 181 284                |
| Hyror, lokaler                        | 8 964                    | 8 651                    |
| Hyror, bostäder                       | 0                        | 158                      |
| Hyror, garage                         | 134 544                  | 129 408                  |
| Hyror, p-platser                      | 110 580                  | 105 600                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -151                     | -459                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -40                      | -136                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -2 521                   | -4 180                   |
| Rabatter                              | -17 556                  | 0                        |
| Elavgifter                            | 152 762                  | 169 323                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 695 078</b>         | <b>3 589 649</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 209 160                  | 209 160                  |
| Övriga ersättningar                    | 48 577                   | 25 513                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -8                       | -13                      |
| Övriga rörelseintäkter                 | 2 962                    | 4 189                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>260 691</b>           | <b>238 849</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -3 772 286               | -213 827                 |
| Reparationer                         | -273 388                 | -138 417                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -140 740                 | -136 593                 |
| Försäkringspremier                   | -74 952                  | -64 950                  |
| Kabel- och digital-TV                | -199 505                 | -197 275                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 800                      | 5 200                    |
| Serviceavtal                         | -13 394                  | 0                        |
| Sotning                              | -10 133                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -45 000                  | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -114 164                 | -151 241                 |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -15 162                  | -15 100                  |
| Förbrukningsinventarier              | -24 361                  | -11 239                  |
| Vatten                               | -329 918                 | -323 912                 |
| Fastighetsel                         | -275 440                 | -214 626                 |
| Uppvärmning                          | -847 995                 | -739 921                 |
| Sophantering och återvinning         | -147 047                 | -123 258                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -42 900                  | 0                        |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-6 325 583</b>        | <b>-2 325 158</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -457 487                 | -502 800                 |
| IT-kostnader                               | -6 060                   | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -23 125                  | -20 625                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -6 701                   | 0                        |
| Övriga förvaltningskostnader               | -13 457                  | -19 528                  |
| Kreditupplysningar                         | -780                     | -1 097                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 925                  | -17 493                  |
| Kontorsmateriel                            | -10 444                  | -5 353                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 640                   | -6 640                   |
| Konsultarvoden                             | -12 619                  | -50 823                  |
| Bankkostnader                              | -4 351                   | -2 587                   |
| Övriga externa kostnader                   | -1 536                   | -4 074                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-561 125</b>          | <b>-631 019</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -15 200                  | -15 200                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -55 811                  | -60 214                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -12 200                  | -1 600                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -1 200                   | -1 200                   |
| Sociala kostnader                                     | -18 582                  | -20 914                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-102 993</b>          | <b>-99 128</b>           |

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

|                                                                                              | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -92 455                  | -92 455                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -188 655                 | -188 655                 |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -19 737                  | -19 737                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-300 846</b>          | <b>-300 846</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                              | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 11 500                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>          | <b>0</b>                 | <b>11 500</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 54 458                   | 30 959                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 50                       | 48                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 770                      | 300                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>55 278</b>            | <b>31 307</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -226 839                 | -62 677                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-226 839</b>          | <b>-62 677</b>           |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 9 214 642         | 9 214 642         |
| Mark                                          | 3 284 603         | 3 284 603         |
| Tillkommande utgifter                         | 11 861 338        | 11 861 338        |
| Markinventarier                               | 7 460             | 7 460             |
|                                               | <b>24 368 043</b> | <b>24 368 043</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>24 368 043</b> | <b>24 368 043</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -8 382 988        | -8 290 533        |
| Tillkommande utgifter | -896 687          | -708 032          |
| Markinventarier       | -7 460            | -7 460            |
|                       | <b>-9 287 135</b> | <b>-9 006 025</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -92 455         | -92 455         |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -188 655        | -188 655        |
| Årets avskrivning markinventarier       | 0               | 0               |
|                                         | <b>-281 110</b> | <b>-281 110</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-9 568 245</b> | <b>-9 287 135</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 739 200    | 831 654    |
| Mark                  | 3 284 603  | 3 284 603  |
| Tillkommande utgifter | 10 775 997 | 10 964 652 |
| Markinventarier       | 0          | 0          |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 74 000 000 | 74 000 000 |
| Lokaler  | 545 000    | 545 000    |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>varav byggnader</i> | <i>45 545 000</i> | <i>45 545 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>29 000 000</i> | <i>29 000 000</i> |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                       | 103 395          | 103 395          |
| Installationer                                | 950 390          | 950 390          |
|                                               | <b>1 053 785</b> | <b>1 053 785</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>1 053 785</b> | <b>1 053 785</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                         |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Inventarier och verktyg | -103 395        | -103 395        |
| Installationer          | -717 930        | -698 193        |
|                         | <b>-821 325</b> | <b>-801 588</b> |

**Årets avskrivningar**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Installationer | -19 737        | -19 737        |
|                | <b>-19 737</b> | <b>-19 737</b> |

**Ackumulerade avskrivningar**

|                         |          |          |
|-------------------------|----------|----------|
| Inventarier och verktyg | -103 395 | -103 395 |
| Installationer          | -737 667 | -717 930 |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| <b>-841 062</b> | <b>-821 325</b> |
|-----------------|-----------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>212 723</b> | <b>232 460</b> |
|----------------|----------------|

**Varav**

|                |         |         |
|----------------|---------|---------|
| Installationer | 212 723 | 232 460 |
|----------------|---------|---------|

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                                          | 2024-06-30       | 2023-06-30 |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott              | 1 036 380        | 0          |
| <b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b> | <b>1 036 380</b> | <b>0</b>   |

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                                | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag              | 575 000        | 575 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>575 000</b> | <b>575 000</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2024-06-30    | 2023-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 2 957         | 0             |
| Skattekonto                    | 34 745        | 33 974        |
| Momsfordringar                 | 2 848         | 1             |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>40 550</b> | <b>33 975</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 40 600         | 34 352         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 100 000        | 128 744        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 35 436         | 34 405         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 30 224         | 22 708         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>206 259</b> | <b>220 209</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 553 677        | 1 957 754        |
| Transaktionskonto           | 520 666          | 432 433          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 074 343</b> | <b>2 390 187</b> |



**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2024-06-30       | 2023-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Inteckningslån                                                      | 10 008 750       | 7 087 500  |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -70 000          | 0          |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -6 911 250       | -7 087 500 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>3 027 500</b> | <b>0</b>   |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing. skuld          | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,49%      | 2024-09-30          | 1 745 612,00        | 0,00                    | 7 500,00           | 1 738 112,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,89%      | 2024-07-02          | 2 191 888,00        | 0,00                    | 15 000,00          | 2 176 888,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,89%      | 2024-07-15          | 0,00                | 3 000 000,00            | 3 750,00           | 2 996 250,00         |
| SWEDBANK     | 3,64%      | 2027-02-25          | 3 150 000,00        | 0,00                    | 52 500,00          | 3 097 500,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>7 087 500,00</b> | <b>3 000 000,00</b>     | <b>78 750,00</b>   | <b>10 008 750,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 738 112 kr, 2 176 888 kr och 2 996 250 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 19 Leverantörsskulder**

|                                      | 2024-06-30       | 2023-06-30     |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 1 031 956        | 83 307         |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 16 617           | 84 826         |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>1 048 572</b> | <b>168 133</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                            | 2024-06-30    | 2023-06-30    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 18 380        | 14 665        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>18 380</b> | <b>14 665</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                | 2024-06-30    | 2023-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 89 534        | 94 604        |
| Övriga skulder                 | 2 367         | 47            |
| Skuld för moms                 | 0             | -2 947        |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>91 901</b> | <b>91 704</b> |



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 66 880         | 294            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 8 283          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 19 738         | 17 604         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 25 424         | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 24 851         | 25 332         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 22 096         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 6 640          | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 8 857          | 23 485         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 316 455        | 319 455        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>499 224</b> | <b>386 170</b> |

**Not 23 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 020 000 | 12 020 000 |

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lars Nordling

\_\_\_\_\_  
Agneta Rånes

\_\_\_\_\_  
Johan Korsman

\_\_\_\_\_  
Karolina Holmlund

\_\_\_\_\_  
Tuva Welin

\_\_\_\_\_  
Jennifer Forssell

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Gunilla Brinck  
Förtroendevald revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **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.

# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kostnadsfördelning</b>                                                   |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 6 325 583        | 2 325 158        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 561 125          | 631 019          |
| Personalkostnader                                                           | 102 993          | 99 128           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 300 846          | 300 846          |
| Finansiella poster                                                          | 171 561          | 19 870           |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>7 462 108</b> | <b>3 376 022</b> |



## Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr                                    | 2023             | 2022             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rabatt/återbäring från RB                      | -800             | -5 200           |
| Serviceavtal                                   | 13 394           | 0                |
| Städ grund                                     | 42 900           | 0                |
| Sotning                                        | 10 133           | 0                |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK          | 45 000           | 0                |
| Snö- och halkbekämpning                        | 114 164          | 151 241          |
| Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen      | 6 757            | 3 279            |
| Rep bostäder utg för köpta tj                  | 21 735           | 613              |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj       | 25 205           | 5 590            |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning  | 23 414           | 7 703            |
| Rep installationer utg för köpta tj            | 69 037           | 80 892           |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet        | 39 636           | 16 535           |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation       | 19 641           | 8 096            |
| Rep huskropp utg för köpta tj                  | 47 386           | 2 419            |
| Rep markytor utg för köpta tj                  | 4 955            | 8 822            |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj          | 6 184            | 742              |
| Övriga Reparationer                            | 500              | 3 726            |
| Försäkringsskador                              | 8 940            | 0                |
| UH bostäder utg för köpta tj                   | 55 692           | 0                |
| UH installationer utg för köpta tj             | 0                | 56 418           |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet  | 1 263            | 0                |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 104 907          | 0                |
| UH huskropp utg för köpta tj                   | 140 805          | 157 409          |
| UH Markytor utg för köpta tj                   | 3 469 620        | 0                |
| Fastighetsel                                   | 275 440          | 214 626          |
| Uppvärmning                                    | 847 995          | 739 921          |
| Vatten                                         | 329 918          | 323 912          |
| Sophämtning                                    | 145 369          | 113 841          |
| Extra sophämtning                              | 1 679            | 0                |
| Hyra container                                 | 0                | 9 418            |
| Fastighetsförsäkring                           | 74 952           | 64 950           |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)           | 199 505          | 197 275          |
| Övriga fastighetskostnader                     | 15 162           | 15 100           |
| Fastighetsskatt                                | 140 740          | 136 593          |
| Förbrukningsinventarier                        | 6 767            | 3 842            |
| Förbrukningsmaterial                           | 17 594           | 7 397            |
| <b>Summa driftkostnader</b>                    | <b>6 325 583</b> | <b>2 325 158</b> |



# Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Umeåhus nr 11 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](http://www.riksbyggen.se)



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11, org. nr 794000-1840

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda 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.

### 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Gunilla Brinck  
Förtroendevald revisor