

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Risten i Umeå
Org nr: 769616-4354



Ordförande har ordet

Föreningen har fortsatt god ekonomi och vi har under 2024 genomfört följande.

Delat ut filter till fönsterventilationen. Detta görs jämna år.

Installerat elbilssladdning på 51 parkeringsplatser.

Byggt skärmtak för cyklar utanför Storgatan 11 och Hedlundavägen 2.

Garantibesiktning av fönsterbytet 2019.

Golvrenovering tvättstuga Östra Prinsgatan 30.

En stamspolning av samtliga lägenheters köks- och wc-avlopp.

Målning socklar på många av våra hus.

Nya entré-lampor och lampor ovanför husnumret.

Fler farthinder köptes in och lades ut.

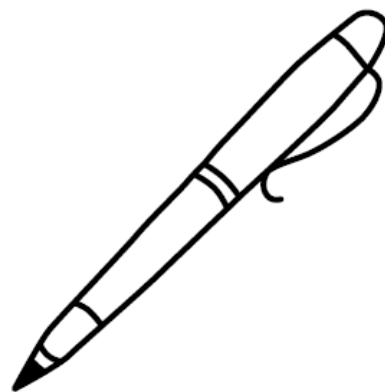
Nya kodlås till soprummet med automatisk dörröppning har installerats.

Avgiftshöjningen för 2025 blev 2%.

Styrelsen vill tacka de som under året hjälpt till med att engagera sig i städkväll, målning av socklar, ideellt arbete i utegruppen. Det är vi tillsammans som gör det trevligt att bo här.

För Brf Risten

Mats Gustafsson, ordförande



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
.....

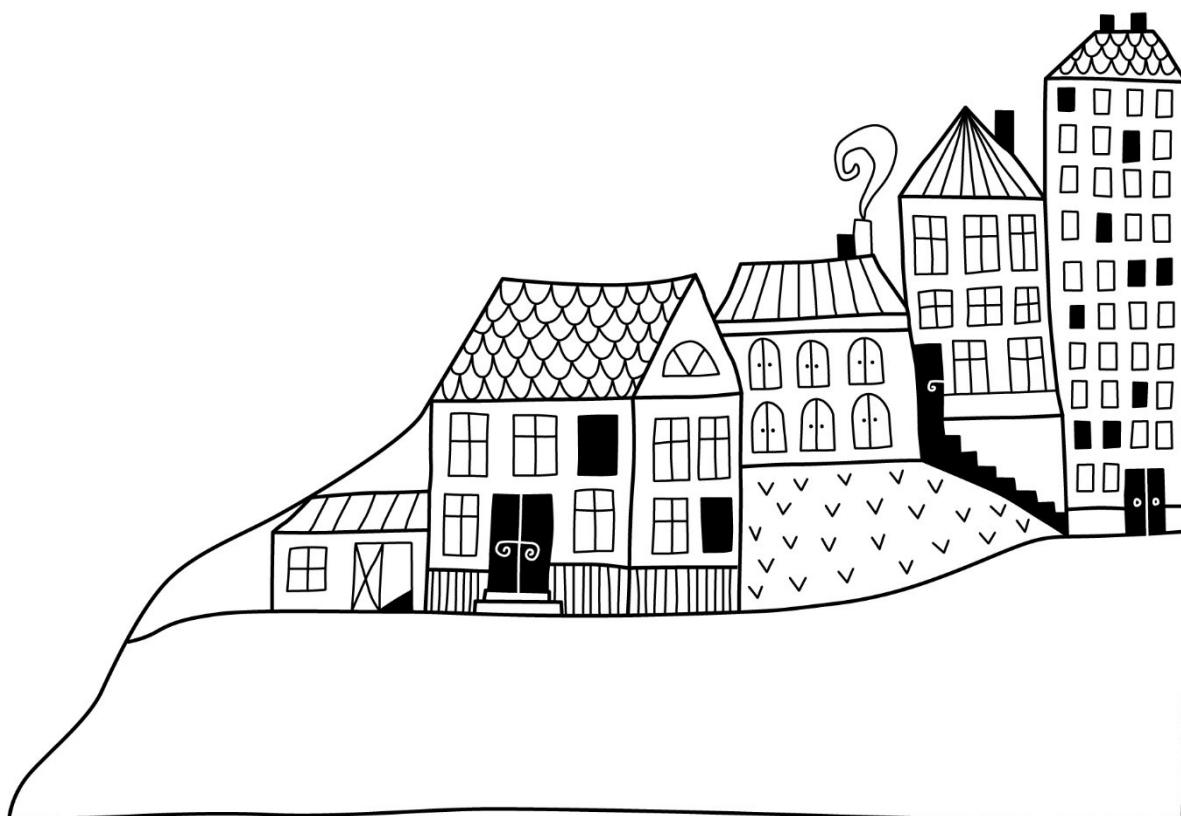
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Risten i Umeå får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 reparations- och underhållskostnader under detta året jämfört med föregående år. Under året har föreningen färdigställt det EI-rotsprojekt som påbörjades under 2023. Föreningen har under året även installerat 51 laddboxar på föreningens parkeringsplatser, byggt två fristående cykelförråd samt anlagt plattytter och rabatter.

Under året har styrelsen uppdaterat föreningens underhållsplan för föreningens kommande verksamhet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 013 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 329 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 127 026 000 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 235 tkr och planerat underhåll för 2 786 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterades senast i oktober 2024 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 15,1 mkr för de närmaste 10 åren. För de närmaste 30 åren uppgår underhållsbehovet totalt till ca 37 mkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 234 tkr vilket är i linje med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Nya entrépartier, portkod	2014
Takreovering	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
Elrotsprojekt - påbörjat	2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Bostäder – Byte radiatorer	29 592
Gemensamma utrymmen – Åtgärder tvättstuga, byte dörrar elcentraler	282 048
Installationer – Elrotsprojekt slutfört, låsanordning miljörum	2 142 333
Markytor – Anläggning plattytter och rabatter	331 780



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	2025
Roger Hansson	Sekreterare	2026
Tarja Vintersel	Vice ordförande	2025
Ann-Kristin Eckre	Kassör	2025
Pelle Färnström	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Forsman	Suppleant	2025
Leif Persson	Suppleant	2025
Mattias Ternestål	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2025
Mattias Viklund	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Eriksson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emmeli Andersson	2025
Jonas Edlund	2025
Mikael Nordqvist	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen röstat igenom och registrerat nya stadgar.

Ansökan för bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon skickades in under 2024. Beslutet har inte inkommit vid tillfälle för signering av årsredovisningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Styrelsen beslutade senast om att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2024-01-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 760 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.

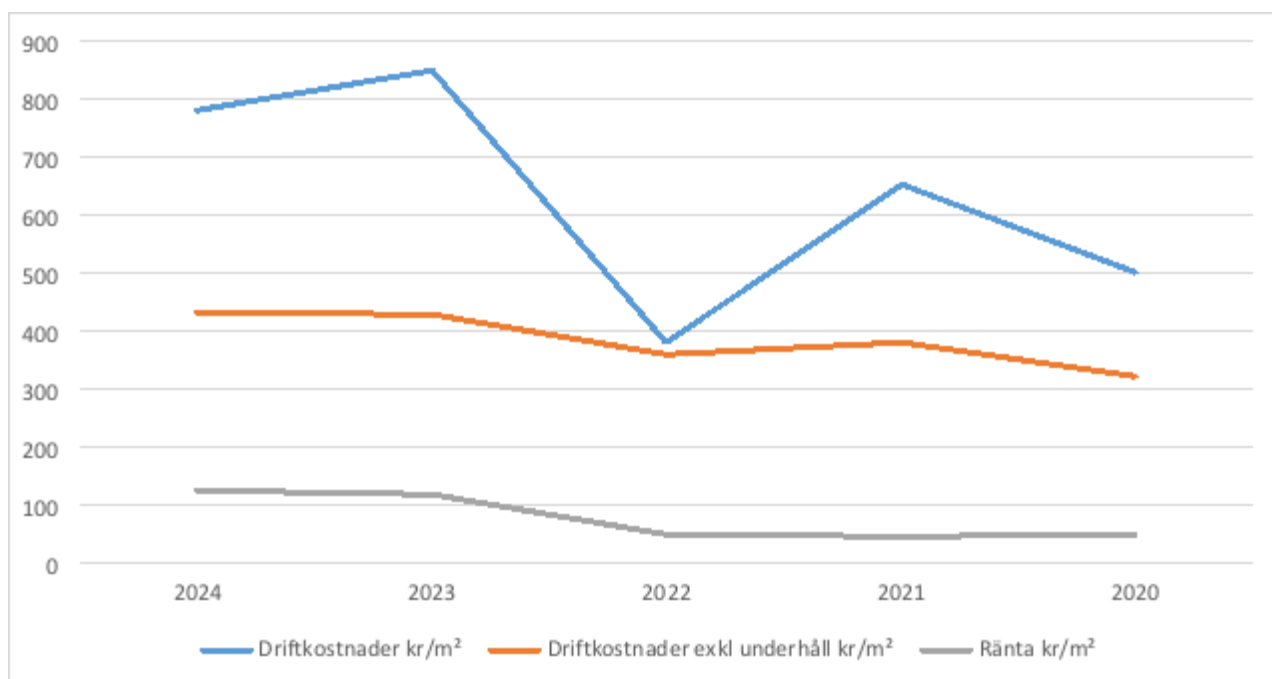
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 539	6 326	6 209	6 035	5 910
Resultat efter finansiella poster*	-2 343	-2 715	1 069	-1 409	-339
Soliditet %*	56	57	57	57	57
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	83	86	86	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	800	772	745	723	702
Energikostnad kr/kvm*	203	178	171	179	162
Sparande kr/kvm*	182	205	277	216	262
Skuldsättning kr/kvm*	4 064	4 085	4 106	4 127	4 148
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 563	4 587	4 610	4 634	4 657
Räntekänslighet %*	5,7	5,9	6,2	6,4	6,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen går i år med förlust vilket i första hand kan härledas till de underhållsåtgärder föreningen genomfört under året.

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 182 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 167 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	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 834 844	9 264 549	0	-6 846 636	-2 714 873
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 714 873	2 714 873
Reservering underhållsfond			1 234 000	-1 234 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 234 000	1 234 000	
Årets resultat					-2 342 670
Vid årets slut	45 834 844	9 264 549	0	-9 561 509	-2 342 670

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 561 509
Årets resultat	-2 342 670
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 234 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 234 000
Summa	-11 904 178

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 11 904 178

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 539 137	6 325 675
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 318	323 226
Summa rörelseintäkter		6 547 455	6 648 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 236 983	-6 793 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-647 269	-643 922
Personalkostnader	Not 6	-188 222	-178 188
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 013 412	-988 601
Summa rörelsekostnader		-8 085 885	-8 603 855
Rörelseresultat		-1 538 430	-1 954 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	193 823	168 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-998 063	-928 171
Summa finansiella poster		-804 239	-759 918
Resultat efter finansiella poster		-2 342 670	-2 714 873
Årets resultat		-2 342 670	-2 714 873



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	69 460 362	70 311 490
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	634 653	106 787
Summa materiella anläggningstillgångar		70 095 015	70 418 276
Summa anläggningstillgångar		70 095 015	70 418 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 618	18 283
Övriga fordringar	Not 13	158 878	523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	259 976	246 017
Summa kortfristiga fordringar		423 472	264 823
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 278 098	9 501 507
Summa kassa och bank		6 278 098	9 501 507
Summa omsättningstillgångar		6 701 569	9 766 330
Summa tillgångar		76 796 584	80 184 606



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	55 099 393	55 099 393
Summa bundet eget kapital	55 099 393	55 099 393
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-9 561 509	-6 846 636
Årets resultat	-2 342 670	-2 714 873
Summa fritt eget kapital	-11 904 178	-9 561 509
Summa eget kapital	43 195 215	45 537 884
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 528 273
Summa långfristiga skulder	0	12 528 273
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 222 958
Leverantörsskulder		1 138 224
Skatteskulder	Not 17	11 369
Övriga skulder	Not 18	3 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	742 577
Summa kortfristiga skulder	33 601 370	22 118 449
Summa eget kapital och skulder	76 796 584	80 184 606



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 538 430	-1 954 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 013 412	988 601
	-525 019	-966 354
Erhållen ränta	193 823	168 253
Erlagd ränta	-1 024 836	-909 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 356 031	-1 707 902
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-158 649	-36 998
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-850 347	854 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 365 028	-890 213
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-120 150	0
Investeringar i inventarier	-570 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-690 150	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-168 232	-168 232
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	2 365 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-168 232	2 196 768
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 223 410	1 306 555
Likvida medel vid årets början	9 501 507	8 194 952
Likvida medel vid årets slut	6 278 098	9 501 507



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	72
Standardförbättringar	Linjär	15-40
Markanläggningar	Linjär	10-15
Installationer	Linjär	10-15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 427 420	5 234 506
Hyror, bostäder	271 978	280 736
Hyror, lokaler	113 245	110 624
Hyror, garage	174 000	174 000
Hyror, p-platser	236 876	224 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 417	-26 914
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 813	-4 479
Elavgifter	11 293	1 200
Kabel-tv-avgifter	280 440	278 808
Övriga ersättningar	61 128	52 801
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-7
Summa nettoomsättning	6 539 137	6 325 675

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 318	62 368
Försäkringsersättningar	0	260 858
Summa övriga rörelseintäkter	8 318	323 226

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll	-2 785 754	-3 368 394
Reparationer	-234 827	-485 460
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 180	-151 736
Försäkringspremier	-128 069	-118 560
Kabel- och digital-TV	-323 881	-307 867
Serviceavtal	-22 283	0
Obligatoriska besiktningar	-35 609	-2 300
Snö- och halkbekämpning	-342 865	-345 063
Drift och förbrukning, övrigt	-16 429	-16 429
Förbrukningsinventarier	-101 827	-65 514
Vatten	-362 276	-319 943
Fastighetsel	-199 508	-151 502
Uppvärmning	-1 066 019	-954 153
Sophantering och återvinning	-279 530	-273 949
Förvaltningsarvode drift	-182 927	-232 275
Summa driftskostnader	-6 236 983	-6 793 144



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-556 054	-530 938
Annonsering och reklam	0	-4 890
IT-kostnader	-2 059	-1 721
Arvode, yrkesrevisorer	-30 625	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-1 976	0
Övriga förvaltningskostnader	-18 707	-5 578
Kreditupplysningar	-3 293	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 553	-14 700
Medlems- och föreningsavgifter	-7 300	0
Konsultarvoden	0	-51 618
Bankkostnader	-5 993	-4 847
Övriga externa kostnader	-1 710	-2 131
Summa övriga externa kostnader	-647 269	-643 922

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-46 711	-26 565
Sammanträdesarvoden	-69 629	-68 867
Övriga ersättningar	-3 800	-2 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 000	-42 500
Övriga personalkostnader	0	-125
Sociala kostnader	-40 082	-37 281
Summa personalkostnader	-188 222	-178 188

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-778 937	-778 937
Avskrivning Markanläggningar	-13 255	-11 252
Avskrivningar tillkommande utgifter	-179 087	-184 178
Avskrivning Installationer	-42 133	-14 235
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 013 412	-988 601

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 123
Ränteintäkter från likviditetsplacering	191 098	166 767
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 642	333
Övriga ränteintäkter	83	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	193 823	168 253

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-997 534	-927 679
Övriga räntekostnader	-321	-492
Övriga finansiella kostnader	-208	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-998 063	-928 171

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 408 001	56 408 001
Mark	20 774 612	20 774 612
Standardförbättring	4 670 508	4 670 508
Markanläggning	306 374	306 374
	82 159 495	82 159 495
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	0	0
Markanläggning – två fristående cykelförråd	120 150	0
	120 150	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 279 645	82 159 495

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 650 863	-8 871 926
Standardförbättring	-2 049 435	-1 865 258
Markanläggningar	-147 706	-136 454
	-11 848 005	-10 873 638
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-778 937	-778 937
Årets avskrivning standardförbättring	-179 087	-184 178
Årets avskrivning markanläggningar	-13 255	-11 252
	-971 278	-974 367
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 819 283	-11 848 005

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	45 978 201	46 757 138
Mark	20 774 612	20 774 612
Standardförbättring	2 441 985	2 621 072
Markanläggningar	265 563	158 668

Taxeringsvärden

Bostäder	125 200 000	125 200 000
Lokaler	1 826 000	1 826 000

Totalt taxeringsvärde	127 026 000	127 026 000
<i>varav byggnader</i>	<i>79 103 000</i>	<i>79 103 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 923 000</i>	<i>47 923 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	100 137	100 137
Installationer	181 908	181 908
	282 045	282 045
Årets anskaffningar		
Installationer – 51 stycken laddboxar	570 000	0
	570 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	852 045	282 045
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-100 137	-100 137
Installationer	-75 121	-60 887
	-175 258	-161 024
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-42 133	-14 235
	-42 133	-14 235
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-100 137	-100 137
Installationer	-117 255	-75 121
	-217 392	-175 258
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-217 392	-175 258
Restvärde enligt plan vid årets slut	634 653	106 787
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	634 653	106 787

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 618	18 283
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 618	18 283



Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	639	523
Momsfordringar	130 849	0
Fordringar hos leverantörer	27 390	0
Summa övriga fordringar	158 878	523

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 872	61 197
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 927	138 163
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 178	46 656
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 976	246 017

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	5 651 714	6 520 616
Företagskonto	103 129	99 783
Transaktionskonto	523 254	2 881 109
Summa kassa och bank	6 278 098	9 501 507

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	32 582 999	32 751 231
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 582 999	-20 222 958
Långfristig skuld vid årets slut	0	12 528 273

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,006%	2025-12-01	9 991 826,00	0,00	168 232,00	9 823 594,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2025-06-01	4 433 447,00	0,00	0,00	4 433 447,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-06-01	8 094 826,00	0,00	0,00	8 094 826,00
STADSHYPOTEK	3,003%	2025-12-01	10 231 132,00	0,00	0,00	10 231 132,00
Summa			32 751 231,00	0,00	168 232,00	32 582 999,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samliga av Stadshypoteks lån 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 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 110	11 369
Summa skatteskulder	8 110	11 369

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-9 259	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 321
Summa övriga skulder	-9 259	3 321

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	52 037	78 810
Upplupna driftskostnader	20 091	13 061
Upplupna elkostnader	18 861	21 641
Upplupna vattenavgifter	31 946	0
Upplupna värmekostnader	145 942	142 629
Upplupna kostnader för renhållning	19 745	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 412	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	467 928	486 436
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	767 961	742 577

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	39 560 000	39 560 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mats Gustafsson

Roger Hansson

Tarja Vintersel

Pelle Färnström

Ann-Kristin Eckre

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Mattias Viklund
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Risten i Umeå, org. nr 769616-4354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Risten i Umeå för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den 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 uppger, 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 utfört 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 RB Brf Risten i Umeå för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Mattis Viklund
Förtroendevald revisor