

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Brf Umeåhus nr 33
Org nr: 716463-8038



2024 har varit ett händelserikt år för Umeåhus 33.

Den 14 september vaknade vi av att carporten med bilar stod i brand. Under de första dygnet därefter pågick ett stort arbete med att få allt att fungera med temporära parkeringsplatser, polisärenden, försäkringsbolag, kommunens bygglov och att påbörja uppbyggnad. Tack och lov gick allt bra och ingen kom till skada och inga lägenheter heller.

En ny fin carport är nu på plats och utökad med ytterligare en plats jämfört med tidigare. I samband med återuppbyggnaden intensifierades diskussioner och beslut fattades om att ett antal elbilsladdare kan monteras.

Eftersom husen byggdes för ca 30 år sedan finns ett löpande underhållsbehov med tillhörande åtgärder. Några större åtgärder inleddes under 2024:

- I januari slutade ventilationen i hus 38 och 40 att fungera. Efter ca två veckor kunde detta repareras, men ventilationen i alla hus kommer att åtgärdas under 2025-2026.
- I slutet av året beslutades att avloppen i våra hus ska spolas för att förlänga livslängden och undvika problem. Detta genomfördes i början av 2025.
- Fasaden behöver ses över och en del av restaureringen påbörjades. Inventeringen fortsätter 2025.

Under hösten 2024 undersöktes möjligheter och kostnader för samordning av TV och Internet. Vi beslutade att anlita Telenor som leverantör för båda tjänsterna och med ett bättre och mer modernt erbjudande än tidigare som också sparar kostnader för både föreningen och de boende som nu har utökat TV-erbjudande.

Under året har vi haft möten med grannföreningen Kruthornet och påbörjat en ökad samverkan i olika frågor.

Slutligen, utan höjda avgifter fick vi ekonomin att gå ihop med god marginal, trots att utgifterna varit många under 2024.

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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Umeåhus
nr 33 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 1991-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

I resultatet ingår avskrivningar med 602 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 968 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kruthornet 11 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Hissjövägen 32-40 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	29
3 rum och kök	34

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	37	37 platser med el, föreningen har utöver dessa 4 besöksparkeringar
Antal p-platser	9	

Total tomtarea 6 039 m²

Bostäder bostadsrätt 3 384 m²



Total bostadsarea 3 384 m²

Årets taxeringsvärde 68 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 68 800 000 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 729 tkr och planerat underhåll för 252 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 870 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden har skett med 1 018 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	135 584
Installationer	100 983
Husropp utvändigt	15 740

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Holmström	Ordförande	2026
Ingemar Näsholm	Sekreterare	2026
Britt-Inger Saveman	Ledamot	2025
Sandra Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carin Staaf	Suppleant	2025
Joakim Jansson	Suppleant	2025
Viktor Lagerborg	Suppleant	2026
Annika Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Hansson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommi Oskarsson	2025
Viktor Lagerborg	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft en carportsbrand under september 2024 som generar högre renoveringskostnader.

En del av försäkringsersättning har betalats ut under 2024.

Fler ersättning kommer att utgå från försäkringsbolaget under 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 083 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4269	4 222	4 208	4 211	4 207
Resultat efter finansiella poster*	366	1 063	-32	1 449	1 684
Soliditet %*	49	47	38	36	33
Likviditet %	11	14	34	39	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	92	96	81	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 181	1 181	1 181	1 181	1 181
Energikostnad kr/kvm*	205	178	190	152	143
Sparande kr/kvm*	361	492	452	609	698
Skuldsättning kr/kvm*	4 164	4 528	6 403	6 965	7 231
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 164	4 528	6 403	6 965	7 231
Räntekänslighet %*	3,4	3,8	5,4	5,9	6,1

* 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.

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	1 693 996	0	0	9 732 496	2 089 118	1 063 214
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 063 214	-1 063 214
Reservering underhållsfond				1 018 000	-1 018 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-252 306	252 306	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						366 365
Vid årets slut	1 693 996	0	0	10 498 190	2 386 638	366 365

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 152 332
Årets resultat	366 365
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 018 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	252 306
Summa	2 753 003

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 753 003**

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	4 268 751	4 221 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	399 810	219 157
Summa rörelseintäkter		4 668 561	4 441 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 642 272	-1 832 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 356	-431 365
Personalkostnader	Not 6	-124 663	-59 748
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-601 945	-601 945
Summa rörelsekostnader		-3 833 236	-2 926 000
Rörelseresultat		835 325	1 515 060
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 165	27 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-484 125	-481 509
Summa finansiella poster		-468 960	-451 846
Resultat efter finansiella poster		366 365	1 063 214
Årets resultat		366 365	1 063 214



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 632 138	29 229 909
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	12 521	16 695
Summa materiella anläggningstillgångar		28 644 659	29 246 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		28 746 659	29 348 604
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	111 538	214 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	352 621	272 129
Summa kortfristiga fordringar		464 159	486 882
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 230 865	1 188 371
Summa kassa och bank		1 230 865	1 188 371
Summa omsättningstillgångar		1 695 024	1 675 254
Summa tillgångar		30 441 683	31 023 858



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 693 996	1 693 996
Fond för yttre underhåll		10 498 190	9 732 496
Summa bundet eget kapital		12 192 186	11 426 492
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 386 638	2 089 118
Årets resultat		366 365	1 063 214
Summa fritt eget kapital		2 753 003	3 152 332
Summa eget kapital		14 945 189	14 578 824
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	4 768 842
Summa långfristiga skulder		0	4 768 842
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 091 919	10 553 107
Leverantörsskulder		470 979	224 827
Skatteskulder		119 848	211 344
Övriga skulder	Not 18	67 477	94 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	746 271	592 654
Summa kortfristiga skulder		15 496 494	11 676 192
Summa eget kapital och skulder		30 441 683	31 023 858



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	835 325	1 515 060
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	601 945	601 945
	1 437 270	2 117 004
Erhållen ränta	15 165	29 663
Erlagd ränta	-459 601	-475 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	992 834	1 670 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	22 726	-242 272
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	256 966	283 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 272 523	1 712 605
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 230 030	-6 346 717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 230 030	-6 346 717
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	42 493	-4 634 112
Likvida medel vid årets början	1 188 371	5 822 483
Likvida medel vid årets slut	1 230 865	1 188 371



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.

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

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	80
Markanläggningar	Linjär	10-25
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 665 100	3 665 100
Hyror, p-platser	121 200	121 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-174	0
Rabatter	-10 200	0
Bränsleavgifter, bostäder	251 280	251 280
Sophämningsavgifter	143 691	85 664
Kabel-tv-avgifter	81 600	81 600
Övriga ersättningar	16 259	17 067
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Summa nettoomsättning	4 268 751	4 221 903

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	24 482	81 731
Försäkringsersättningar	375 328	137 426
Summa övriga rörelseintäkter	399 810	219 157

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-252 306	0
Reparationer	-728 547	-309 470
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 840	-108 052
Försäkringspremier	-60 447	-51 222
Kabel- och digital-TV	-161 993	-156 742
Återbäring från Riksbyggen	500	5 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 936	-43 884
Obligatoriska besiktningar	-38 176	-53 143
Snö- och halkbekämpning	-170 162	-167 791
Förbrukningsinventarier	-298	-1 785
Vatten	-243 200	-211 180
Fastighetsel	-91 281	-85 669
Uppvärmning	-359 152	-303 820
Sophantering och återvinning	-291 072	-200 210
Förvaltningsarvode drift	-98 361	-145 475
Summa driftskostnader	-2 642 272	-1 832 942



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-353 488	-351 931
IT-kostnader	-2 156	-2 156
Arvode, yrkesrevisorer	-31 250	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-2 561	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 766	-6 837
Kreditupplysningar	-2 062	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 148	-17 063
Representation	-3 031	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-5 440	-5 440
Bankkostnader	-3 370	-2 886
Övriga externa kostnader	-24 086	-17 551
Summa övriga externa kostnader	-464 356	-431 365

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-52 000	-14 500
Sammanträdesarvoden	-37 000	-29 677
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 700	-2 000
Sociala kostnader	-24 963	-13 571
Summa personalkostnader	-124 663	-59 748

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-561 611	-561 611
Avskrivning Markanläggningar	-36 160	-36 160
Avskrivning Installationer	-4 174	-4 174
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-601 945	-601 945

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 040

Utdelning på andelar i Riksbyggen

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	27 321
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 336	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	303
Övriga ränteintäkter	3 829	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 165	27 623



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-481 613	-481 072
Övriga räntekostnader	-2 512	-437
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-484 125	-481 509

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 576 400	40 576 400
Mark	1 100 000	1 100 000
Tomtmark	0	0
Markanläggning	941 847	941 847
Markinventarier	8 448	8 448
	42 626 695	42 626 695
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 626 695	42 626 695

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 048 048	-12 486 437
Markanläggningar	-340 289	-304 129
Markinventarier	-8 448	-8 448
	-13 396 785	-12 799 014

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-561 611	-561 611
Årets avskrivning markanläggningar	-36 160	-36 160
	-597 771	-597 771

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-13 994 556	-13 396 785
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 632 138	29 229 908
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	26 966 740	27 528 351
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggningar	565 397	601 557

Taxeringsvärden

Bostäder	68 800 000	68 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	68 800 000	68 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 800 000</i>	<i>21 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	100 897	100 897
	100 897	100 897
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	100 897	100 897
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-84 202	-80 028
	-84 202	-80 028
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 174	-4 174
	-4 174	-4 174
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-88 375	-84 202
	-88 375	-84 202
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-88 375	-84 202
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 521	16 694
Varav		
Installationer	12 521	16 694

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
<i>204 andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen.</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	111 538	214 753
Summa övriga fordringar	111 538	214 753

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	1 838
Förutbetalda försäkringspremier	67 700	60 447
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 928	88 372
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 303	27 318
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 691	94 155
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	352 621	272 129

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	235 394	324 058
Transaktionskonto	995 471	864 313
Summa kassa och bank	1 230 865	1 188 371

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	14 091 919	15 321 949
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 091 919	-10 553 107
Långfristig skuld vid årets slut	0	4 768 842

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,20%	2025-02-15	4 162 028,00	-3 762 028,00	400 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2025-01-02	6 292 751,00	0,00	731 702,00	5 561 049,00
NORDEA	0,89%	2025-09-17	4 867 170,00	0,00	98 328,00	4 768 842,00
STADSHYPOTEK	3,31%	2025-11-17	0,00	3 762 028,00	0,00	3 762 028,00
Summa			15 321 949,00	0,00	1 230 030,00	14 091 919,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 9 323 077 kr och Nordea om lån 4 768 842 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 106	63 506
Skuld för moms	3 406	5 821
Skuld sociala avgifter och skatter	1 966	24 934
Summa övriga skulder	67 477	94 261

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	75 333	50 809
Upplupna driftskostnader	0	182 249
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	167 640	25 507
Upplupna elkostnader	9 566	8 388
Upplupna vattenavgifter	20 997	0
Upplupna kostnader för renhållning	19 514	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 594	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	248 627	325 701
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	746 271	592 654

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	40 864 200	40 864 200

Not 20 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

Adam Holmström

Ingemar Näsholm

Sandra Karlsson

Britt-Inger Saveman

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Christoffer Lindkvist
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 33, org. nr 716463-8038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 33 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 33 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Christoffer Lindkvist
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544989986

Dokument

Årsredovisning UH33
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-04-23 18:31:53 CEST (+0200) av Annika Isaksson (AI)
Färdigställt 2025-04-25 15:27:11 CEST (+0200)

Initierare

Annika Isaksson (AI)
Riksbyggen
annika.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Adam Holmström (AH)
adam.holmstrom1987@gmail.com
+46722499844



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADAM HOLMSTRÖM"
Signerade 2025-04-23 20:25:20 CEST (+0200)

Sandra Karlsson (SK)
sandra.l.karlsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Linda Maria Karlsson"
Signerade 2025-04-24 13:51:47 CEST (+0200)

Ingemar Näsholm (IN)
sekreterare@umehus33.se
+46703499151



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGEMAR NÄSHOLM"
Signerade 2025-04-23 20:44:26 CEST (+0200)

Britt-Inger Saveman (BS)
suppleant3@umehus33.se
+46706406200



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT-INGER SAVEMAN"
Signerade 2025-04-23 19:47:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544989986

Christoffer Lindkvist (CL)
christoffer@acclution.se
+46738069458



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL CHRISTOFFER LINDKVIST"
Signerade 2025-04-23 18:43:38 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-04-25 15:27:11 CEST (+0200)

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



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.

RBF Umeåhus nr 33

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Umeåhus nr 33 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

