

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Brf Näcken 2
i Umeå

Org nr: 769631-3761



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 (3-7) och suppleanter (0-3).
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall 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 föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden som angivits i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Näcken 2 i
Umeå får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Årets resultat -364 tkr, är bättre jämfört med föregående år (+ 626 tkr). Föreningens intäkter har ökat som ett resultat av det beslut som styrelsen fattat om att höja årsavgiften. De kostnader som ökat mest jämfört med föregående år är kostnader för de taxebundna kostnaderna såsom fjärrvärme, sophämtning, fastighetsel och framför allt vatten. Räntekostnaderna har ökat något däremot har kostnad för snö-och halkbekämpning minskat jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 5%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 43% till 120%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 915 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Umeå Näcken 19 och Umeå Näcken 20 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Lyktvägen 79 A-B i Umeå.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1,5 rum och kök	72

Total tomtarea	1 054 m ²
Total bostadsarea	2 880 m ²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	51

Årets taxeringsvärde	57 840 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 840 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

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. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Föreningen måste dock ha varit medlem i minst ett år för att erhålla medlemsvinst. Föreningen blev medlem i intresseföreningen i oktober 2023.

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 62 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

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

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Föreningen har beslutat om att anlita Riksbyggen för att upprätta en underhållsplan med start 2025.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, hiss	56 275

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Adrienne Molnár	Ordförande	2026
Erik Belin	Sekreterare	2026
Ming Rosenberg	Ledamot	2026
Jesper Stening	Ledamot	2025
Thomas Carlson	Ledamot	2025
Fadi Makhoul	Ledamot	2026
Sophie Storm	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anton Dahlin	Suppleant	2025
Anton Sundström	Suppleant	2025
Melker Wiklund	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Nilsson, <i>Ernst & Young AB</i>	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fadi Makhoul, <i>Sammanställande</i>		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 135 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15%.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 275 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse (externa) av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 932	3 148	2 157	2 100	2 048
Resultat efter finansiella poster	-364	-990	-1 208	-888	-815
Soliditet %	67	67	67	67	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 275	1 013	694	674	654
Energikostnad kr/kvm	194	153	155	152	131
Sparande kr/kvm	337	109	44	136	161
Skuldsättning kr/kvm	11 100	11 220	11 340	11 460	11 580
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 100	11 220	11 340	11 460	11 580
Räntekänslighet %	8,7	11,1	16,3	17,0	17,7

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 (dock bättre än föregående år +626). Justerat för årets avskrivningar är årets resultat positivt (+915 tkr). Årets kassaflöde är positivt (+630 tkr). Föreningen saknar idag underhållsplan och avsättning har därför skett i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Föreningen har beställt en underhållsplan som kommer att upprättas under kommande år vilket kommer underlätta i planeringen för finansieringen av föreningens verksamhet framåt. 2024-01-01 höjdes årsavgiften med 15 % vilket tillsammans med tidigare års höjning har haft en positiv effekt på resultat samt på kassaflödet och kommer på sikt att påverka föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 230 000	1 296 519	-7 451 232	-989 706
Disposition enl. årsstämmobeslut			-989 706	989 706
Reservering underhållsfond		348 000	-348 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 275	56 275	
Årets resultat				-363 634
Vid årets slut	74 230 000	1 588 244	-8 732 663	-363 634

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 440 938
Årets resultat	-363 634
Årets fondreservering enligt stadgarna	-348 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 275
Summa	-9 096 297

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 096 297**

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	3 931 914	3 147 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 347	15 231
Summa		3 950 262	3 162 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 368 822	-1 270 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 981	-334 050
Personalkostnader	Not 6	-300	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 278 480	-1 278 480
Summa rörelsekostnader		-3 015 584	-2 915 743
Rörelseresultat		934 678	247 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	120	290
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 298 433	-1 237 136
Summa finansiella poster		-1 298 312	-1 236 846
Resultat efter finansiella poster		-363 634	-989 706
Årets resultat		-363 634	-989 706



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	98 331 425	99 609 904
Summa materiella anläggningstillgångar		98 331 425	99 609 904
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		98 367 425	99 645 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	36
Övriga fordringar	Not 13	40	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	105 228	145 026
Summa kortfristiga fordringar		105 268	145 100
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	849 672	220 095
Summa kassa och bank		849 672	220 095
Summa omsättningstillgångar		954 940	365 194
Summa tillgångar		99 322 364	100 011 099



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 230 000	74 230 000
Fond för yttre underhåll		1 588 244	1 296 519
Summa bundet eget kapital		75 818 244	75 526 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−8 732 663	−7 451 232
Årets resultat		−363 634	−989 706
Summa fritt eget kapital		−9 096 297	−8 440 938
Summa eget kapital		66 721 947	67 085 582
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 225 600	21 312 000
Summa långfristiga skulder		15 225 600	21 312 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 742 400	11 001 600
Leverantörsskulder	Not 17	190 661	97 822
Övriga skulder	Not 18	9 400	4 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	432 356	509 576
Summa kortfristiga skulder		17 374 817	11 613 517
Summa eget kapital och skulder		99 322 364	100 011 099



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	934 678	247 140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 278 480	1 278 480
	2 213 158	1 525 620
Erhållen ränta	120	290
Erlagd ränta	-1 300 376	-1 249 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	912 902	276 338
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	39 832	-37 240
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	22 443	72 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	975 177	311 181
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-36 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-36 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-345 600	-345 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 600	-345 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	629 577	-70 419
Likvida medel vid årets början	220 095	290 514
Likvida medel vid årets slut	849 672	220 095

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet 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	3 672 000	2 916 414
Hyror, p-platser	214 200	224 576
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-46 563	-72 399
Övriga ersättningar, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter samt andrahandsuthyrning	92 285	79 066
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-4
Summa nettoomsättning	3 931 914	3 147 653

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter, externa parkeringsintäkter	18 347	15 231
Summa övriga rörelseintäkter	18 347	15 231

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-56 275	-24 295
Reparationer	-62 008	-98 728
Försäkringspremier	-62 528	-47 858
Kabel- och digital-TV	-123 688	-146 719
Återbäring från Riksbyggen	300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 725	0
Serviceavtal	-11 550	0
Obligatoriska besiktningar	-3 803	-1 778
Bevakningskostnader	-26 791	-11 598
Snö- och halkbekämpning	-321 770	-387 240
Förbrukningsinventarier	0	-56
Vatten	-256 705	-158 538
Fastighetsel	-82 844	-75 198
Uppvärmning	-218 534	-205 915
Sophantering och återvinning	-140 583	-107 223
Förvaltningsarvode drift	-319	-5 215
Summa driftskostnader	-1 368 822	-1 270 358

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-266 713	-255 984
IT-kostnader, styrelserummet	-2 909	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-17 527	-11 340
Övriga förvaltningskostnader, arbete utöver avtal, stadgeändring mm	-25 194	-12 877
Kreditupplysningar	-54	-867
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 466	-18 117
Kontorsmateriel	-5 006	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 760	-500
Bankkostnader	-4 754	-6 866
Övriga externa kostnader, Bolagsverket	-1 600	-2 500
Summa övriga externa kostnader	-367 981	-334 050

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	0	-25 000
Övriga personalkostnader, ordförandeutbildning	-300	0
Sociala kostnader	0	-7 855
Summa personalkostnader	-300	-32 855

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 278 480	-1 278 480
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 278 480	-1 278 480

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	180
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	118	110
Övriga ränteintäkter	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	120	290

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 297 596	-1 236 845
Övriga räntekostnader	-788	-291
Övriga finansiella kostnader	-49	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 298 433	-1 237 136

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 581 072	78 581 072
Mark	29 127 118	29 127 118
	107 708 190	107 708 190
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 708 190	107 708 190

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 098 287	-6 819 807
	-8 098 287	-6 819 807

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 376 767	-8 098 287
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	69 204 307	70 482 786
Mark	29 127 118	29 127 118

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	36 000	36 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	36 000	36 000

*72 andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis hos Intresseföreningen.***Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	36
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	36

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40	38
Summa övriga fordringar	40	38

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 246	37 316
Förutbetalda driftkostnader	0	2 888
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 678	63 996
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 440	7 574
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 433
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 864	30 820
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 228	145 026

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto, SEB	0	-608
Transaktionskonto, Swedbank	849 672	220 703
Summa kassa och bank	849 672	220 095

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	31 968 000	32 313 600
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 576 000	-10 771 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-166 400	-230 400
Långfristig skuld vid årets slut	15 225 600	21 312 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,03%	2025-06-28	4 787 200,00	0,00	51 200,00	4 736 000,00
SEB	3,03%	2025-06-28	5 984 000,00	0,00	64 000,00	5 920 000,00
SEB	4,42%	2025-09-28	5 984 000,00	0,00	64 000,00	5 920 000,00
SEB	3,25%	2026-12-28	4 787 200,00	0,00	51 200,00	4 736 000,00
SEB	3,25%	2026-12-28	4 787 200,00	0,00	51 200,00	4 736 000,00
SEB	4,50%	2027-09-28	5 984 000,00	0,00	64 000,00	5 920 000,00
Summa			32 313 600,00	0,00	345 600,00	31 968 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför Redovisas tre lån om totalt 16 576 000 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. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 345 000 kr/år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	111 929	44 122
Ej reskontraförda leverantörsskulder	78 732	53 700
Summa leverantörsskulder	190 661	97 822

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	9 400	4 519
Summa övriga skulder	9 400	4 519

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 855	15 710
Upplupna räntekostnader	2 113	4 056
Upplupna driftskostnader	38 991	80 196
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 328
Upplupna elkostnader	7 551	7 878
Upplupna vattenavgifter	54 473	0
Upplupna värmekostnader	27 997	29 888
Upplupna kostnader för renhållning	22 107	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	25 000	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 840	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	214 430	276 845
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	432 356	509 576

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	34 560 000	34 560 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2025 – De datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Adrienne Molnár

Erik Belin

Ming Rosenberg

Fadi Makhoul

Thomas Carlson

Jesper Stening

Sophie Storm

Min revisionsberättelse har lämnats – det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter.

Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Brf Näcken 2 i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen Brf
Näcken 2 i Umeå i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557545745917

Dokument

Årsredovisning 2024 Riksbyggen Brf Näcken 2 i Umeå
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-05-02 13:52:37 CEST (+0200) av Ylva
Hellman (YH)
Färdigställt 2025-05-06 08:34:55 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Adrienne Molnár (AM)
adrienne.molnar@outlook.com
+46702815808



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ADRIENNE MOLNÁR"
Signerade 2025-05-05 10:25:22 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Börje Belin"
Signerade 2025-05-03 13:34:17 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fadi
Makhoul"
Signerade 2025-05-02 16:31:49 CEST (+0200)

Jesper Stening (JS)
jesper.stening@telia.com
+46725474154



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas
Jesper Ivar Stening"
Signerade 2025-05-05 10:43:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545745917

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ming Rosenberg"
Signerade 2025-05-02 14:11:12 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS CARLSON"
Signerade 2025-05-02 14:49:20 CEST (+0200)

Sophie Storm (SS)
Riksbyggen
sophie.b.storm@riksbyggen.se
+46762236814



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sophie Beatrice Storm"
Signerade 2025-05-05 16:35:18 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Hans Erik Nilsson"
Signerade 2025-05-06 08:34:55 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>

