

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bärnstenen
Org nr: 794000-4190



Ordförande har ordet

Kära medlemmar,

Ännu ett år har gått, och jag vill börja med att säga – vilken glädje det är att få vara en del av den här föreningen. Mitt andra år som ordförande har bjudit på både utmaningar och många fina stunder, och jag känner en enorm tacksamhet över allt vi har åstadkommit tillsammans.

Jag vill rikta ett särskilt varmt tack till mina fantastiska styrelsekollegor. Ni har funnits där med stöd, idéer och engagemang i varje steg – jag hade verkligen inte klarat mig utan er vid min sida. Det är ert driv och er omtanke som gör arbetet både meningsfullt och roligt.

Under året har vi hunnit med flera stora förbättringar: bastun har fått sig en efterlängtat renovering, parkeringen har asfalterats om, garageportarna har bytts ut och ett par av våra ungdomar har utfört mycket målningsarbete – något som både förskönat området och förenklat vardagen för många. Det känns fantastiskt att se hur allt detta växer fram tack vare vårt gemensamma engagemang.

Till er medlemmar – tack för ert förtroende, ert tålamod och alla positiva tillrop längs vägen. Ni påminner oss i styrelsen om varför vi gör det här – för att skapa ett tryggt, trivsamt och välskött boende tillsammans.

Jag ser fram emot ännu ett år fyllt av gemenskap, samarbete och utveckling. Tillsammans gör vi vår förening ännu lite bättre, steg för steg.

Med varma hälsningar,
Alexandra Tovedal
Ordförande

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 jämte stämмоordföranden 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 anmälts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen informerar efter avslutad stämма

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Bärnstenen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-06.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 743 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 394 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bärnstenen 82 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 150 lägenheter samt garage, bilplatser med skärmtak, bilplatser med motorvärmarruttag samt elbilsplatser. Byggnaderna är uppförda 1971-1972. Föreningen har också en gästlägenhet, gym, bastu, snickarbod, cykelrep-/vallabod, kolonilotter samt två tvättstugor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	48
3 rum och kök	84

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	35
Antal p-platser	102
Antal elbilsplatser	20



Bostäder bostadsrätt	10 221 m ²
Total bostadsarea	10 221 m²
Lokaler hyresrätt	13 m ²
Garagelokaler	455 m ²
Total lokalarea	468 m²

Årets taxeringsvärde	177 086 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	162 991 000 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 659 tkr och planerat underhåll för 6 533 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar ett underhållsbehov på 2 500 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 2 082 tkr (195 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2000
Fasadrenovering	2010
Trapphusmålning	2015
Byte lägenhetsdörrar	2015
Nytt gym	2017
Bergvärme	2017
Nyanläggning kolonilotter	2017
Gästlägenhet	2018
Ny lekpark	2020
Nytt nätverk för internet	2021
Värmesystem garage	2022
Laddstolpar för elbilar	2022
Låsbyte	2023
Bastu/relaxavdelning	2024
Asfaltering av parkering	2024



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (ny tvättmaskin, mm)	99 667
Installationer (fastighetsspolning, ombyggnation VVC, åtgärder efter OVK besiktning, mm)	1 472 945
Markytor (asfaltering, utemiljö, mm)	4 420 991
Garage och p-platser (byte garageportar, mm)	530 300
Övrigt	8 985

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Kanalrensning	2025-2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexandra Tovedal	Ordförande	2025
Birgitta Carlsson	Sekreterare	2026
Sten Larsson	Vice ordförande	2025
Sanna Hedlund	Ledamot	2026
Mattias Höök	Ledamot	2026
Anna Flumé	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexander Norén	Suppleant	2025
Oscar Lundgren	Suppleant	2026
Stefan Holmlund Kallin	Suppleant	2026
Ulrika Gabriel	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revata AB, Oskar Ölmlhagen	Auktoriserad revisor	2025
Lars Lundgren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Fries	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Felicia Edlund	2025
Sarah Marklund	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 209 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 872 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.

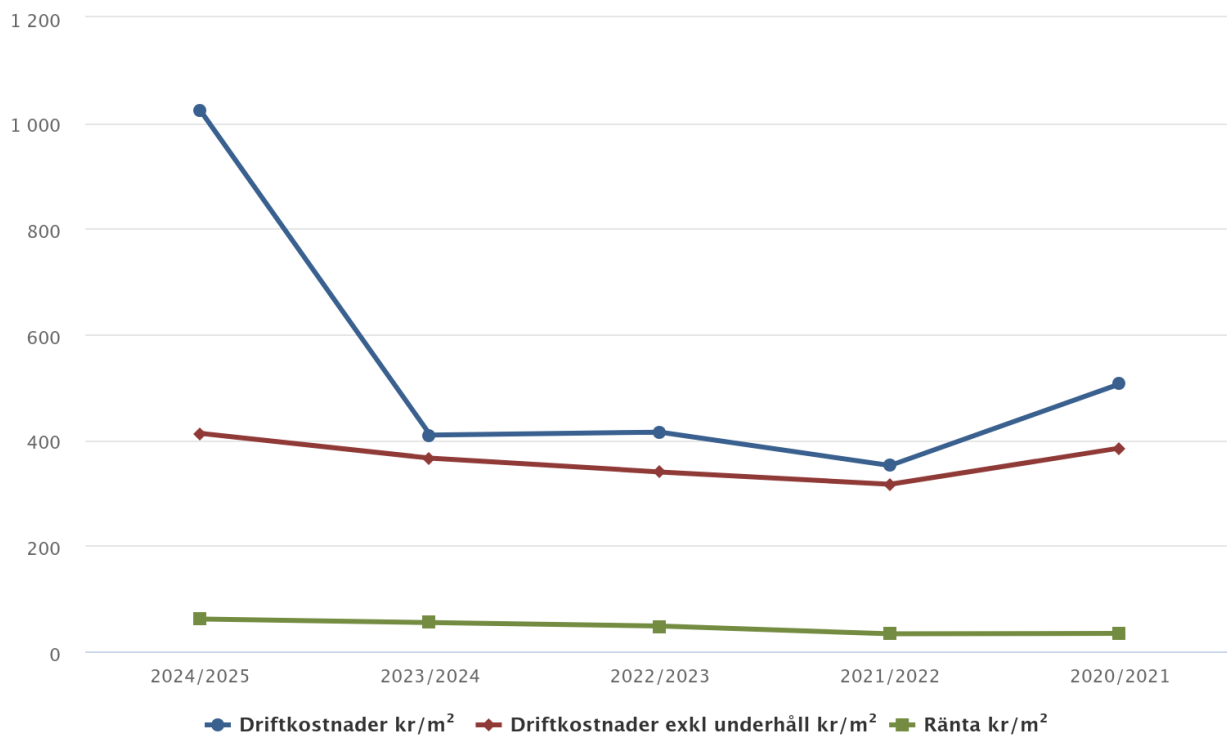
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 496	8 675	8 288	8 049	7 805
Resultat efter finansiella poster*	-4 136	1 494	1 161	1 790	8
Soliditet %*	17	25	22	20	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	94	93	92	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	872	800	762	740	715
Energikostnad kr/kvm*	190	189	166	167	160
Sparande kr/kvm*	294	253	253	276	197
Skuldsättning kr/kvm*	2 628	2 689	2 749	2 803	2 857
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 748	2 812	2 875	2 931	2 987
Räntekänslighet %*	3,2	3,5	3,8	4,0	4,2

* 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:

Föreningens negativa resultat beror på höga underhållskostnader. Föreningen kommer att klara sina framtida ekonomiska åtaganden givet nuvarande sparande och underhållsplan. Föreningen uppvisar att deras sparande för året (294 kr/kvm) ligger över underhållsplanens krav på långsiktigt sparande (210 kr/kvm).

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	293 935	0	0	10 499 502	-1 978 108	1 493 650
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 493 650	-1 493 650
Reservering underhållsfond				2 082 000	-2 082 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 532 888	6 532 888	
Årets resultat						-4 136 394
Vid årets slut	293 935	0	0	6 048 614	3 966 430	-4 136 394

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-484 457
Årets resultat	-4 136 394
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 082 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 532 888
Summa	-169 963

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-169 963
--	-----------------

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 496 334	8 675 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	294 729	56 594
Summa rörelseintäkter		9 791 063	8 731 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–10 944 788	–4 378 167
Övriga externa kostnader	Not 5	–1 506 312	–1 496 060
Personalkostnader	Not 6	–188 898	–221 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–742 605	–742 605
Summa rörelsekostnader		–13 382 603	–6 838 794
Rörelseresultat		–3 591 540	1 892 962
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	110 614	181 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–655 468	–580 989
Summa finansiella poster		–544 854	–399 312
Resultat efter finansiella poster		–4 136 394	1 493 650
Årets resultat		–4 136 394	1 493 650



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 398 417	32 110 712
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	271 185	301 495
Summa materiella anläggningstillgångar		31 669 601	32 412 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	225 000	225 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 000	225 000
Summa anläggningstillgångar		31 894 601	32 637 206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	4 762
Övriga fordringar	Not 14	2 107	561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	630 699	580 581
Summa kortfristiga fordringar		632 806	585 904
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 041 069	7 401 799
Summa kassa och bank		4 041 069	7 401 799
Summa omsättningstillgångar		4 673 875	7 987 703
Summa tillgångar		36 568 476	40 624 910



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		293 935	293 935
Fond för yttre underhåll		6 048 614	10 499 502
Summa bundet eget kapital		6 342 549	10 793 437
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 966 431	−1 978 108
Årets resultat		−4 136 394	1 493 650
Summa fritt eget kapital		−169 963	−484 457
Summa eget kapital		6 172 585	10 308 979
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 087 000	14 988 941
Summa långfristiga skulder		15 087 000	14 988 941
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 001 221	13 749 280
Leverantörsskulder	Not 18	1 252 771	563 647
Skatteskulder	Not 19	32 220	22 761
Övriga skulder	Not 20	21 273	30 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 001 407	961 030
Summa kortfristiga skulder		15 308 891	15 326 990
Summa eget kapital och skulder		36 568 476	40 624 910



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 591 540	1 892 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	742 605	742 605
	-2 848 935	2 635 568
Erhållen ränta	171 597	137 465
Erlagd ränta	-653 188	-581 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 330 526	2 191 560
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-107 884	102 638
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	727 680	517 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 710 730	2 811 685
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-650 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-650 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 360 730	2 161 685
Likvida medel vid årets början	7 401 799	5 240 115
Likvida medel vid årets slut	4 041 069	7 401 799



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. Räkna 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 2024-06-30 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	94
Inventarier	Linjär	5
Markinventarier	Linjär	10-20
Markanläggning	Linjär	10
Installationer	Linjär	10-15
Standardförbättringar	Linjär	20-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 914 380	8 178 756
Hyror, lokaler	17 386	17 176
Hyror, garage	199 200	175 284
Hyror, p-platser	295 603	244 704
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-63 146	-43 076
Rabatter	-29 400	-19 812
Övriga lokalintäkter	12 650	0
Övriga avgifter	34 900	37 000
Övriga ersättningar	115 784	85 149
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-23	-18
Summa nettoomsättning	9 496 334	8 675 163

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	56 741	56 594
Försäkringsersättningar	237 988	0
Summa övriga rörelseintäkter	294 729	56 594

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-6 532 888	-469 142
Reparationer	-659 189	-313 529
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-269 460	-254 410
Försäkringspremier	-183 143	-159 180
Kabel- och digital-TV	-310 770	-291 319
Återbäring från Riksbyggen	4 600	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 506	-9 756
Serviceavtal	-27 183	-24 265
Obligatoriska besiktningar	-4 585	-2 380
Bevakningskostnader	0	-406
Snö- och halkbekämpning	-197 276	-211 060
Drift och förbrukning, övrigt	-50 023	0
Förbrukningsinventarier	-98 494	-62 745
Vatten	-503 380	-455 332
Fastighetsel	-711 735	-757 434
Uppvärmning	-817 790	-810 281
Sophantering och återvinning	-338 187	-280 411
Förvaltningsarvode drift	-239 780	-278 118
Summa driftskostnader	-10 944 788	-4 378 167

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 335 543	-1 308 750
IT-kostnader	-17 548	-21 703
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-24 375
Övriga försäljningskostnader	-12 509	-16 667
Övriga förvaltningskostnader	-27 974	-15 906
Kreditupplysningar	-3 352	-3 779
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 188	-19 524
Representation	-7 556	-48 678
Kontorsmateriel	-9 506	-15 271
Medlems- och föreningsavgifter	-12 000	-12 000
Bankkostnader	-5 255	-5 752
Övriga externa kostnader	-1 380	-3 655
Summa övriga externa kostnader	-1 506 312	-1 496 060

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-24 360	-12 096
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-93 198	-121 124
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-23 220
Sociala kostnader	-35 340	-35 521
Summa personalkostnader	-188 898	-221 961

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-205 162	-205 162
Avskrivning Markinventarier	-34 808	-34 808
Avskrivningar tillkommande utgifter	-472 326	-472 326
Avskrivning Installationer	-30 310	-30 310
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-742 605	-742 605

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	108 080	145 027
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 780	35 890
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	708	481
Övriga ränteintäkter	46	279
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	110 614	181 677

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-655 468	-580 989
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-655 468	-580 989

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	19 285 189	19 285 189
Mark	6 428 396	6 428 396
Tillkommande utgifter	23 058 696	23 058 696
Markanläggning	366 273	366 273
Markinventarier	857 382	857 382
	49 995 937	49 995 937
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 995 937	49 995 937

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 554 168	-10 349 007
Tillkommande utgifter	-6 456 895	-5 984 569
Markanläggningar	-366 273	-366 273
Markinventarier	-507 888	-473 081
	-17 885 225	-17 172 930

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-205 163	-205 163
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-472 326	-472 326
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
Årets avskrivning markinventarier	-34 808	-34 808
	-712 296	-712 296

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-18 597 521	-17 885 226
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

31 398 417	32 110 712
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	8 525 860	8 731 021
Mark	6 428 396	6 428 396
Tillkommande utgifter	16 129 475	16 601 801
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	314 686	349 494

Taxeringsvärden

Bostäder	176 000 000	162 000 000
Lokaler	1 086 000	991 000

Totalt taxeringsvärde

177 086 000	162 991 000
<i>varav byggnader</i>	<i>123 750 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 336 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	242 511	242 511
Installationer	1 471 511	1 471 511
	1 714 023	1 714 023
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 714 023	1 714 023

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-242 511	-242 511
Installationer	-1 170 017	-1 139 707
	-1 412 528	-1 382 218

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-30 310	-30 310
	-30 310	-30 310

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-242 511	-242 511
Installationer	-1 200 327	-1 170 017

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-1 442 838	-1 412 528
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

271 185	301 495
----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	271 185	301 495

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	225 000	225 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	225 000	225 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 762
Kundfordringar	0	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4 762

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	2 107	561
Summa övriga fordringar	2 107	561

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	25 112	86 095
Förutbetalda försäkringspremier	93 800	83 750
Förutbetalda driftkostnader	19 534	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	340 584	327 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 593	76 793
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	229	183
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 847	6 573
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	630 699	580 581

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 679 430	6 558 588
Transaktionskonto	1 361 639	843 212
Summa kassa och bank	4 041 069	7 401 799

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	28 088 221	28 738 221
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–650 000	–650 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	–12 351 221	–13 099 280
Långfristig skuld vid årets slut	15 087 000	14 988 941

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	3,70%	2025-03-28	6 772 000,00	–6 722 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	0,97%	2025-06-18	6 327 280,00	–6 327 280,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,70%	2025-09-28	0,00	6 327 280,00	0,00	6 327 280,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2026-06-30	6 023 941,00	0,00	0,00	6 023 941,00
STADSHYPOTEK	2,33%	2027-03-30	4 011 250,00	0,00	115 000,00	3 896 250,00
SWEDBANK	2,94%	2027-12-22	0,00	6 722 000,00	50 000,00	6 672 000,00
STADSHYPOTEK	3,87%	2030-09-01	5 603 750,00	0,00	435 000,00	5 168 750,00
Summa			28 738 221,00	0,00	650 000,00	28 088 221,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 6 327 280 kr och 6 023 941 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	1 195 412	559 928
Ej reskontraförda leverantörsskulder	57 359	3 718
Summa leverantörsskulder	1 252 771	563 647

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	32 220	22 761
Summa skatteskulder	32 220	22 761

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga skulder	524	0
Mottagna depositioner	14 080	14 080
Skuld för moms	6 669	5 644
Skuld sociala avgifter och skatter	0	10 548
Summa övriga skulder	21 273	30 272

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	22 464	20 184
Upplupna driftskostnader	0	5 526
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 081	68 251
Upplupna elkostnader	36 802	36 247
Upplupna vattenavgifter	43 496	38 221
Upplupna värmekostnader	40 819	35 867
Upplupna kostnader för renhållning	24 554	23 181
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 793	17 643
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	690	3 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	774 708	712 510
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 001 407	961 030

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	35 465 000	35 465 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Datum för färdigställande: 2025-10-21

Styrelsens underskrifter

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Alexandra Tovedal

Birgitta Carlsson

Sten Larsson

Mattias Höök

Sanna Hedlund

Anna Flumé

Vår revisionsberättelse har lämnats

Oskar Ölmhagen
Auktoriserad revisor
Revata AB

Lars Lundgren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557560428941

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 Brf Bärnstenen
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-10-22 15:51:40 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC)
Färdigställt 2025-10-24 15:42:08 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC)
Riksbyggen
ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Alexandra Tovedal (AT)
a.tovedal@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Sussie Tovedal"
Signerade 2025-10-22 15:57:21 CEST (+0200)

Birgitta Carlsson (BC)
birgitta_helen@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA CARLSSON"
Signerade 2025-10-22 17:25:48 CEST (+0200)

Mattias Höök (MH)
mattiashook84@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mattias Höök"
Signerade 2025-10-22 16:04:07 CEST (+0200)

Sanna Hedlund (SH)
sannahedlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANNA MARIA EMILIE HEDLUND"
Signerade 2025-10-22 17:09:29 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560428941

Sten Larsson (SL)
stenla52@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEN LARSSON"
Signerade 2025-10-23 11:31:02 CEST (+0200)

Anna Flumé (AF)
anna.x.flume@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Elisabeth Flumé"
Signerade 2025-10-22 16:19:42 CEST (+0200)

Lars Lundgren (LL)
lasse_lundgren@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
LUNDGREN"
Signerade 2025-10-22 17:41:32 CEST (+0200)

Oskar Ölmhagen (OÖ)
oskar.olmhagen@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oskar Karl-Erik Ölmhagen"
Signerade 2025-10-24 15:42:08 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Bärnstenen, org.nr 794000-4190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bärnstenen för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten den auktoriserade revisorns ansvar samt den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-07-01 - 2024-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-10-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bärnstenen för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försummelse 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Oskar Ölmhagen
Auktoriserad revisor

Lars Lundgren
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560570041

Dokument

Revisionsberättelse Brf Bärnstenen 2025

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2025-10-24 08:37:29 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2025-10-24 15:43:44 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Lars Lundgren (LL)

Personnummer 19481031-8958

lasse_lundgren@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS LUNDGREN"

Signerade 2025-10-24 15:24:07 CEST (+0200)

Oskar Ölmhagen (OÖ)

Revata AB

Personnummer 199111163615

oskar.olmhagen@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oskar Karl-Erik Ölmhagen"

Signerade 2025-10-24 15:43:44 CEST (+0200)

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



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 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Bärnstenen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bärnstenen 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

