

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 1  
Org nr: 794000-1907



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande  
.....
- b) Fastställande av röstlängd  
.....
- c) Val av stämмоordförande  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare  
.....
- 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 skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter  
.....
- r) Beslut om stämman ska utse valberedning samt i förekommande fall val av valberedning.  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

---

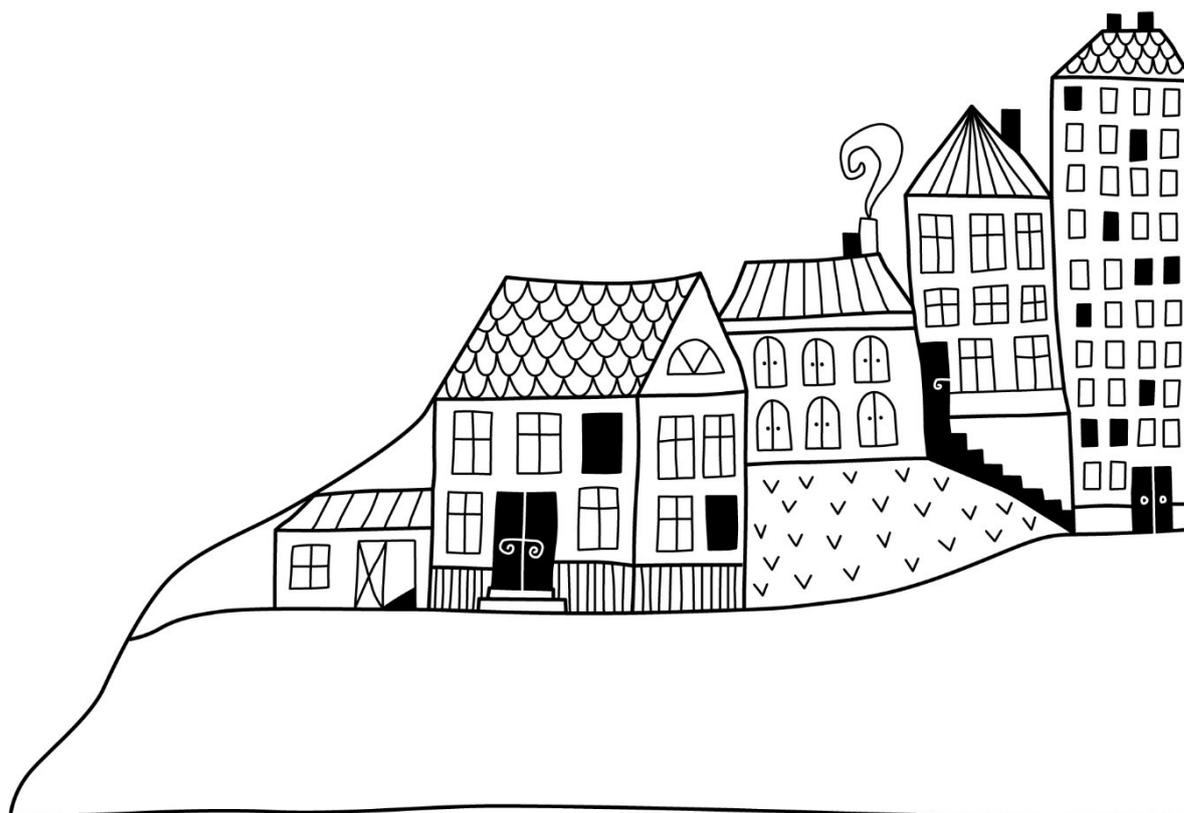
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Umeåhus nr 1 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-09-01. Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-10. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående års resultat. Skillnaden förklaras i huvudsak av lägre underhålls- och reparationskostnader under detta året jämfört med föregående år. Under året har föreningen bytt ut en tvättmaskin i tvättstugan samt uppdaterat underhållsplanen för föreningens kommande verksamhet.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 185% till 257%.

I resultatet ingår avskrivningar med 50 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 150 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Det finns dock övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till ett lägre belopp än taxeringsvärdet, vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trossen nr 12 i Umeå kommun med därpå uppförda 4 st flerfamiljshus med 16 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Gammliaivägen 6-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal p-platser	14

Total tomtarea 3 730 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 742 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 59 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	14 075 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 868 000 kr

Riksbyggens kontor i Umeå 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. Årets återbäring uppgår till 600 kr.

### 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 36 tkr och planerat underhåll för 66 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Underhållsplanen uppdaterades senast i mars 2025 och bedöms av styrelsen att vara aktuell. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 527 tkr enligt senast upprättad underhållsplan på 10 års sikt och 12 114 tkr på 30 år. Avsättning till underhållsfond har gjorts med 376 tkr, vilket är i linje med den rekommenderade fondavsättningen enligt underhållsplanen på 30 års sikt.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ytterdörrar	2019
Fönsterrenovering	2018-2019
Utvändig målning	2018-2019
Tvättmaskin	2019
Radiatorventil	2016
Luftbehandlingssystem	2021
Byte ventilationsaggregat	2022
Markytor grusparkering	2022
Målning kretsloppsrum, målning tvättstuga, byte belysning källare	2023
Byte undercentral	2024

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen: Byte tvättmaskin	65 725

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ester Forsberg	Ordförande	2025
Peter Henning	Sekreterare	2025
Emil Johansson	Vice ordförande	2025
Lukas Liljedahl	Ledamot	2025
Mattias Palmqvist	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gustav Carlsund	Suppleant	2025
Simon From	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Azets revision & rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Maria Löfgren	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Rebecka Wilhelmsson	2025

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen röstat igenom och registrerat nya stadgar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2024-07-01 då den höjdes med 13,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 201 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

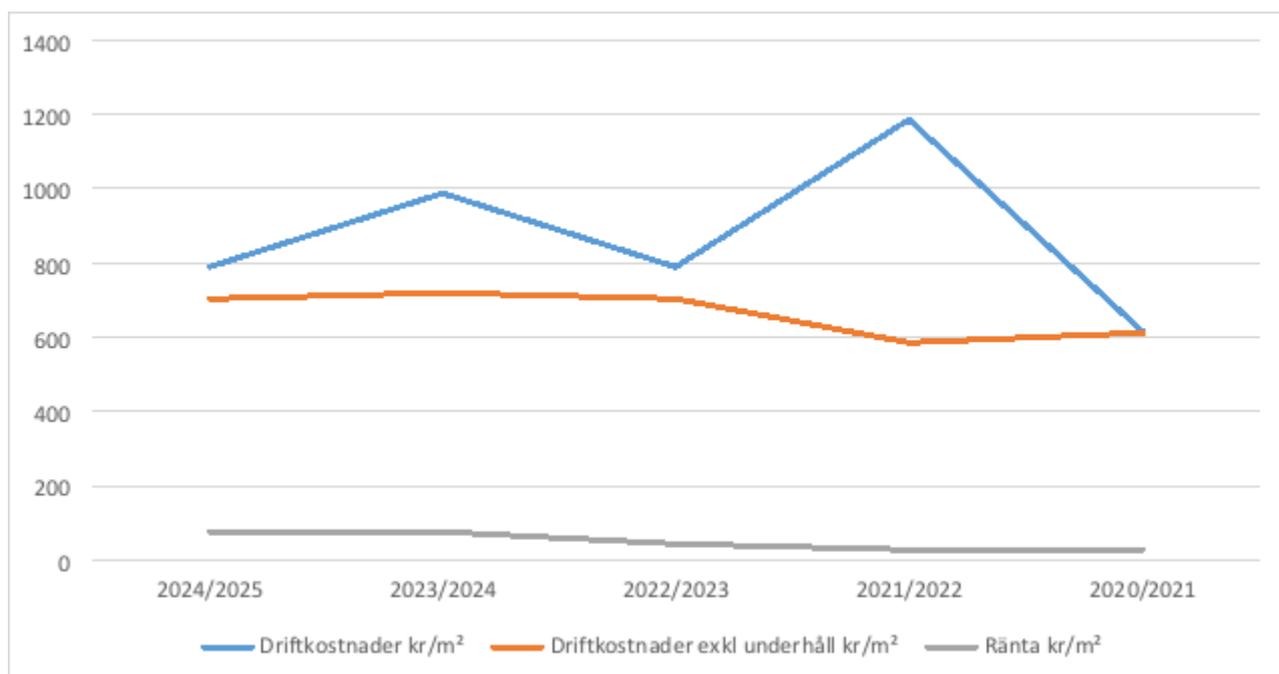
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 093	930	887	866	848
Resultat efter finansiella poster*	101	-120	67	-282	162
Soliditet %*	-28	-36	-27	-32	-14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	89	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 374	1 186	1 131	1 102	1 082
Energikostnad kr/kvm*	360	384	345	333	326
Sparande kr/kvm*	270	176	231	315	265
Skuldsättning kr/kvm*	2 757	2 762	2 770	2 780	2 790
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 976	2 982	2 990	3 001	3 011
Räntekänslighet %*	2,2	2,5	2,6	2,7	2,8

\* obligatoriska nyckeltal



### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

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

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

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

**Sparande:**

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

**Skuldsättning kr/kvm:**

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 200	560 154	-1 098 990	-119 979
Disposition enl. årsstämmobeslut			-119 979	119 979
Reservering underhållsfond		376 000	-376 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-65 725	65 725	
Årets resultat				100 705
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 200</b>	<b>870 429</b>	<b>-1 529 244</b>	<b>100 705</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 218 969
Årets resultat	100 705
Årets fondreservering enligt stadgarna	-376 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	65 725
<b>Summa</b>	<b>-1 428 539</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 428 539**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 092 690	929 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 718	2 609
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 094 408</b>	<b>932 312</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-628 524	-788 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 887	-157 766
Personalkostnader	Not 6	-49 064	-1 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-49 568	-49 568
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-938 044</b>	<b>-997 412</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>156 364</b>	<b>-65 100</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 750	3 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-58 409	-58 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 659</b>	<b>-54 879</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>100 705</b>	<b>-119 979</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>100 705</b>	<b>-119 979</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	1 344 476	1 394 044
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 344 476</b>	<b>1 394 044</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	24 000	24 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 368 476</b>	<b>1 418 044</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	1 259	565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	58 176	45 387
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>59 435</b>	<b>45 952</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	472 258	313 294
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>472 258</b>	<b>313 294</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>531 693</b>	<b>359 247</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 900 168</b>	<b>1 777 291</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	26 200	26 200	
Fond för yttre underhåll	870 429	560 154	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>896 629</strong>	<strong>586 354</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-1 529 244	-1 098 990	
Årets resultat	100 705	-119 979	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-1 428 539</strong>	<strong>-1 218 969</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>-531 910</strong>	<strong>-632 615</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	751 300	1 256 860
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>751 300</strong>	<strong>1 256 860</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 457 058	955 498
Leverantörsskulder		71 452	48 380
Skatteskulder		2 708	3 152
Övriga skulder		12 119	12 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	137 441	133 702
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>1 680 778</strong>	<strong>1 153 046</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>1 900 168</strong>	<strong>1 777 291</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	156 364	-65 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	49 568	49 568
	<strong>205 932</strong>	<strong>-15 532</strong>
Erhållen ränta	3 625	3 164
Erlagd ränta	-60 701	-54 068
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>148 856</strong>	<strong>-66 436</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 357	-5 424
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	28 465	31 554
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>162 963</strong>	<strong>-40 306</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-4 000	-6 500
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-4 000</strong>	<strong>-6 500</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	158 963	-46 806
Likvida medel vid årets början	313 294	360 100
Likvida medel vid årets slut	472 258	313 294

# 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	99
Installationer	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	5-20
Markanläggningar	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	891 480	785 203
Hyror, lokaler	27 000	13 248
Hyror, p-platser	43 092	35 906
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 804	-2 395
Elavgifter	89 280	56 160
IT-avgifter	38 400	38 400
Övriga ersättningar	10 246	3 191
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-10
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 092 690</b>	<b>929 703</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 718	2 609
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 718</b>	<b>2 609</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-65 725	-211 377
Reparationer	-36 204	-67 616
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 134	-26 560
Försäkringspremier	-26 065	-22 641
Kabel- och digital-TV	-27 840	-25 520
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Obligatoriska besiktningar	-11 350	0
Snö- och halkbekämpning	-59 364	-37 838
Förbrukningsinventarier	-3 940	-23 764
Vatten	-65 268	-64 650
Fastighetsel	-71 541	-86 157
Uppvärmning	-151 314	-156 849
Sophantering och återvinning	-37 044	-30 864
Förvaltningsarvode drift	-45 334	-34 617
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-628 524</b>	<b>-788 252</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-07-01</b> <b>2025-06-30</b>	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-150 178	-112 961
IT-kostnader	-5 730	-3 244
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-23 125
Övriga försäljningskostnader	-2 089	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-12 057	-9 405
Kreditupplysningar	-353	-240
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 303	-1 838
Representation	-1 534	-225
Medlems- och föreningsavgifter	-1 280	-1 280
Bankkostnader	-3 815	-2 356
Övriga externa kostnader	-800	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-210 887</b>	<b>-157 766</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-07-01</b> <b>2025-06-30</b>	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>
Styrelsearvoden	-37 000	0
Sammanträdesarvoden	0	-2 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 100	400
Sociala kostnader	-10 964	-125
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-49 064</b>	<b>-1 825</b>

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

	<b>2024-07-01</b> <b>2025-06-30</b>	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-20 004	-20 004
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 564	-29 564
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-49 568</b>	<b>-49 568</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-07-01</b> <b>2025-06-30</b>	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 748	3 752
Övriga ränteintäkter	2	17
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 750</b>	<b>3 769</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-57 951	-58 338
Räntekostnader till kreditinstitut	-398	-92
Övriga finansiella kostnader	-60	-218
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-58 409</b>	<b>-58 648</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 868 738	1 868 738
Mark	771 174	771 174
Tillkommande utgifter	700 329	700 329
Markanläggning	12 850	12 850
	<b>3 353 091</b>	<b>3 353 091</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 353 091</b>	<b>3 353 091</b>

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

Byggnader	-1 521 376	-1 501 372
Tillkommande utgifter	-424 821	-395 257
Markanläggningar	-12 850	-12 850
	<b>-1 959 047</b>	<b>-1 909 479</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-20 004	-20 004
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-29 564	-29 564
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	<b>-49 568</b>	<b>-49 568</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 008 615</b>	<b>-1 959 047</b>

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

Byggnader	327 357	347 362
Mark	771 174	771 174
Tillkommande utgifter	245 944	275 508

**Taxeringsvärden**

Bostäder	14 020 000	11 820 000
Lokaler	55 000	48 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>14 075 000</b>	<b>11 868 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>9 255 000</i>	<i>7 048 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 820 000</i>	<i>4 820 000</i>

#### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

##### Anskaffningsvärden

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	17 342	17 342
Installationer	112 190	112 190
	<b>129 532</b>	<b>129 532</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>129 532</b>	<b>129 532</b>

##### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

###### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-17 342	-17 342
Installationer	-112 190	-112 190
	<b>-129 532</b>	<b>-129 532</b>

###### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-17 342	-17 342
Installationer	-112 190	-112 190
	<b>-129 532</b>	<b>-129 532</b>

###### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

##### Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

#### Not 12 Andra långfristiga fordringar

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Andra långfristiga fordringar	24 000	24 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>

#### Not 13 Övriga fordringar

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Skattekonto	1 259	565
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 259</b>	<b>565</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 089	1 964
Förutbetalda försäkringspremier	13 770	12 295
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 997	28 809
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 320	2 320
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>58 176</b>	<b>45 387</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	117 598	113 975
Transaktionskonto	354 660	199 319
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>472 258</b>	<b>313 294</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	2 208 358	2 212 358
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 457 058	-955 498
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>751 300</b>	<b>1 256 860</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,10%	2025-09-03	475 000,00	0,00	0,00	475 000,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2025-07-02	253 500,00	0,00	0,00	253 500,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2025-10-31	226 998,00	0,00	4 000,00	222 998,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2026-06-01	505 560,00	0,00	0,00	505 560,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2027-09-30	751 300,00	0,00	0,00	751 300,00
<b>Summa</b>			<b>2 212 358,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 000,00</b>	<b>2 208 358,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 475 000 kr, 253 500 kr, 222 998 kr och 505 560 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 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	0	2 137
Upplupna räntekostnader	5 419	7 711
Upplupna elkostnader	4 143	4 026
Upplupna vattenavgifter	17 082	17 404
Upplupna värmekostnader	5 929	5 348
Upplupna kostnader för renhållning	6 545	5 850
Upplupna styrelsearvoden	0	6 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	709	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 613	84 427
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>137 441</b>	<b>133 702</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	2 647 700	2 647 700

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har identifierats efter räkenskapsårets utgång.



Årsredovisningens innehåll blev klart den 2 oktober 2025.

## Styrelsens underskrifter

Umeå, Enligt digital signatur

---

Ort och datum

*Digital signatur*

---

Ester Forsberg  
Ordförande

*Digital signatur*

---

Emil Johansson  
Vice ordförande

*Digital signatur*

---

Mattias Palmqvist  
Ledamot

*Digital signatur*

---

Peter Henning  
Sekreterare

*Digital signatur*

---

Lukas Liljedahl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets revision & rådgivning AB

*Digital signatur*

---

Maria Bohlin  
Auktoriserad revisor

*Digital signatur*

---

Maria Löfgren  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetservice 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 Umeåhus nr 1

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 1 i  
samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Document ID 09222115557559231580

## Dokument

<p>Årsredovisning 2024-2025 Brf Umeåhus nr 1 Huvuddokument 26 sidor Startades 2025-10-08 12:39:15 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2025-10-13 12:56:42 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 1 2025-06-30.pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)</p>
---	--

## Initierare

<p>Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida eklund@riksbyggen.se</p>
--

## Signerare

<p>Ester Forsberg (EF) esterforsberg@hotmail.com +46732038671</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ESTER FORSBERG" Signerade 2025-10-08 19:43:05 CEST (+0200)</p>	<p>Emil Johansson (EJ) emiljohansson939@gmail.com +46738045862</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf Emil Jonathan Johansson" Signerade 2025-10-08 17:40:25 CEST (+0200)</p>
<p>Lukas Liljedahl (LL) lukas.liljedahl@gmail.com +46738277531</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN LUKAS LILJEDAHL" Signerade 2025-10-08 13:42:27 CEST (+0200)</p>	<p>Peter Henning (PH) peter.henning@umu.se +46761635205</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER HENNING" Signerade 2025-10-08 12:58:07 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Document ID 09222115557559231580

Mattias Palmqvist (MP)  
mattias.palmqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS PALMQVIST"  
Signerade 2025-10-08 13:16:36 CEST (+0200)

Maria Löfgren (ML)  
marialofgren49@gmail.com  
+46703129412



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIA LÖFGREN"  
Signerade 2025-10-08 20:11:09 CEST (+0200)

Maria Bohlin (MB)  
maria.bohlin@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin  
Maria Carolina Bohlin"  
Signerade 2025-10-13 12:56:42 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 Umeåhus nr 1, org.nr 794000-1907

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 1 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 1s 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 oktober 2024 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 1 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 vi 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 vår professionella 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets

Maria Bohlin

Auktoriserad revisor

Maria Löfgren

Förtroendevald revisor