Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 7
Org nr: 794000-1790

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

DAGORDNING
VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

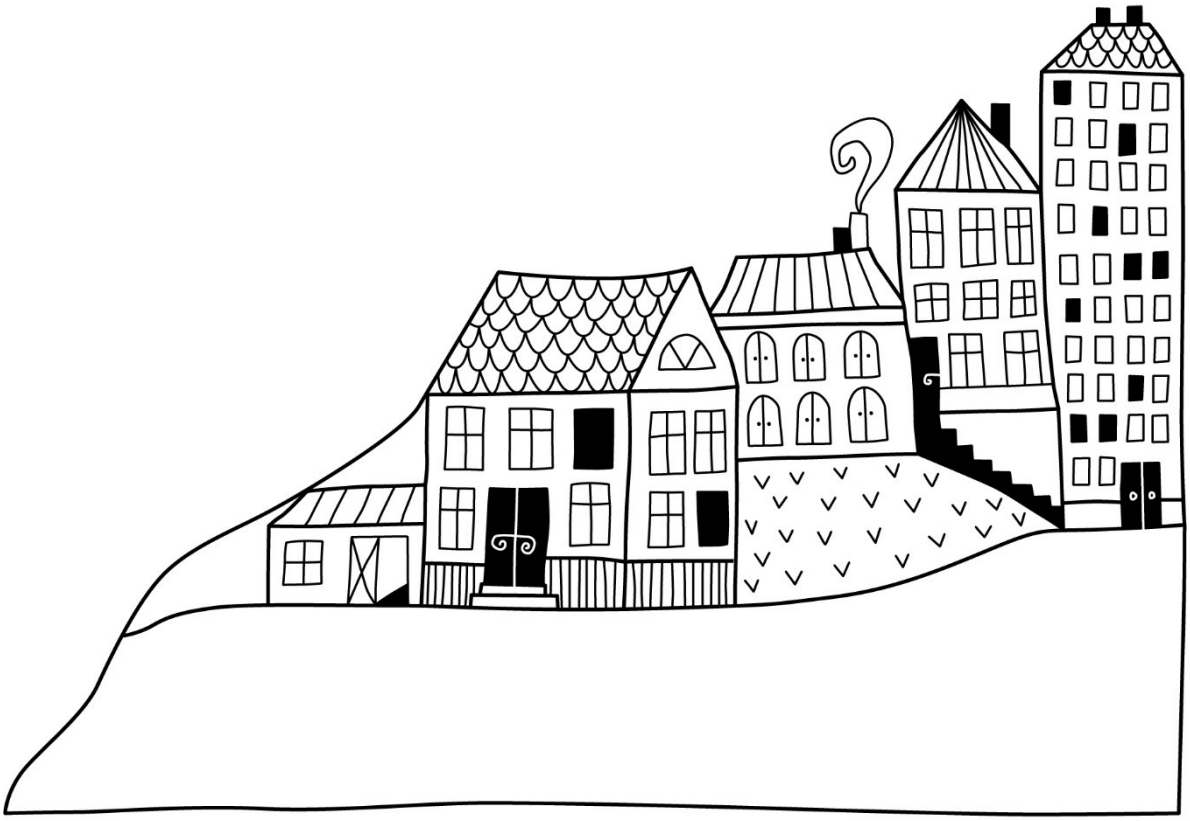
t) Stämmans avslutande

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 7 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 1963-10-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-10. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående års resultat. Skillnaden i resultat förklaras till störst del av lägre underhållskostnader under detta året än under föregående år.

Under året har föreningens underhållsplan uppdaterats för föreningens kommande verksamhet.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 791% till 559%.

I resultatet ingår avskrivningar med 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 232 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvslaget 2 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 60 lägenheter. Till varje huskropp hör en byggnad med 10 st bilplatser och kallförråd. Byggnaderna är uppförda 1966-67.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och skadedjursförsäkrings via Anticimex. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	60

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	4
Antal garage	60

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Total tomtarea	22 175 m²
Total bostadsarea	5 820 m²
Årets taxeringsvärde	99 548 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	91 306 000 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.
Detta år har föreningen erhållit 1000 kr i återbäring.

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 434 tkr och planerat underhåll för 319 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast i mars 2025 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 51 190 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 706 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 31 232 tkr, vilket ger en årlig kostnad på 3 123 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret har skett med 1 547 tkr, vilket är i enlighet med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Altanbyte	2012
Fönsterbyte	2016
Byte takbeläggning	2018
Byte ytterdörrar och låssystem	2019
Markytor	2019
Byte elservicecentral	2021
Relining spillvattenledningar	2023-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – Parkbelysning och restbelopp efter relining	121 344
Huskropp utvändigt – Murningsarbete fasader	197 218

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andréas Enesund	Ordförande	2025
Marie Oskarsson	Sekreterare	2026
Anders Berg	Vice ordförande	2025
Daniel Lundberg	Ledamot	2025
Jan Ericson	Ledamot	2026
Frida Eklund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Andersson	Suppleant	2026
Peder Wikström	Suppleant	2026
Ivar Söderlind	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Saga Palmgren, BDO Norr AB	Auktoriserad revisor	2025
Johan Karlsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Apostolos Theos	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär Sandström	2025
Tomas Ward	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen röstat igenom och registrerat nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2024-07-01 då den höjdes med 8 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 634 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

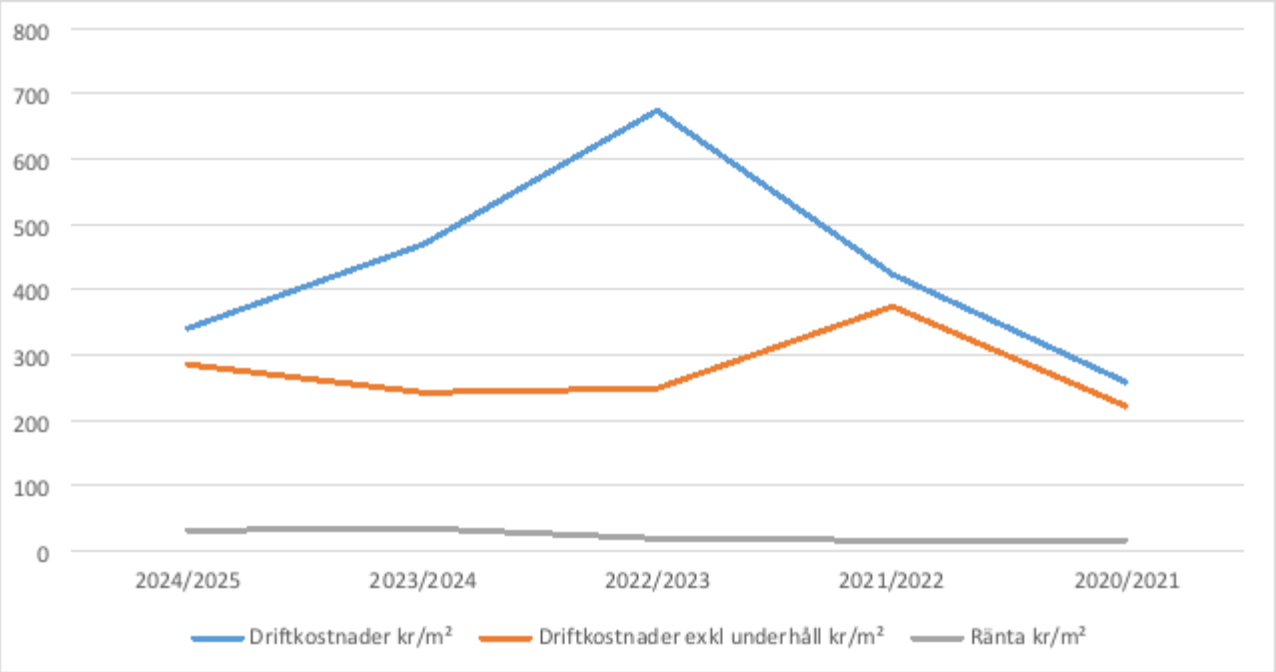
Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 833	3 508	3 287	3 132	2 930
Resultat efter finansiella poster*	1 023	−25	−1 194	224	735
Soliditet %*	32	26	24	36	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	94	91	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	656	600	563	535	500
Energikostnad kr/kvm*	45	44	40	38	36
Sparande kr/kvm*	266	260	257	129	204
Skuldsättning kr/kvm*	1 222	1 249	1 276	1 135	1 175
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 222	1 249	1 276	1 135	1 175
Räntekänslighet %*	1,9	2,1	2,3	2,1	2,3

* 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	769 140	3 629 063	−1 662 215	−24 934
Disposition enl. årsstämmobeslut			−24 934	24 934
Reservering underhållsfond		1 547 000	−1 547 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−318 562	318 562	
Årets resultat				1 023 060
Vid årets slut	**769 140**	**4 857 501**	**−2 915 587**	**1 023 060**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 687 148
Årets resultat	1 023 060
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 547 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	318 562
Summa	**−1 892 527**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 892 527**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 833 091	3 507 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 115	660
Summa rörelseintäkter		**3 876 206**	**3 508 318**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 970 071	−2 731 697
Övriga externa kostnader	Not 5	−429 612	−358 708
Personalkostnader	Not 6	−129 189	−121 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−208 527	−208 527
Summa rörelsekostnader		**−2 737 399**	**−3 420 457**
Rörelseresultat		**1 138 808**	**87 862**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	59 267	71 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−175 015	−184 518
Summa finansiella poster		**−115 748**	**−112 795**
Resultat efter finansiella poster		**1 023 060**	**−24 934**
Årets resultat		**1 023 060**	**−24 934**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 540 172	6 748 699
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 540 172**	**6 748 699**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**90 000**	**90 000**
Summa anläggningstillgångar		**6 630 172**	**6 838 699**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	9 962	9 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	214 510	210 752
Summa kortfristiga fordringar		**224 472**	**220 553**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 722 808	3 198 587
Summa kassa och bank		**4 722 808**	**3 198 587**
Summa omsättningstillgångar		**4 947 280**	**3 419 140**
Summa tillgångar		**11 577 452**	**10 257 839**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		769 140	769 140
Fond för yttre underhåll		4 857 501	3 629 063
Summa bundet eget kapital		**5 626 641**	**4 398 203**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 915 586	−1 662 215
Årets resultat		1 023 060	−24 934
Summa fritt eget kapital		**−1 892 527**	**−1 687 148**
Summa eget kapital		**3 734 114**	**2 711 055**
SKULDER			
Avsättningar			
Övriga avsättningar	Not 16	197 218	0
Summa avsättningar		**197 218**	**0**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 754 187	5 236 187
Summa långfristiga skulder		**2 754 187**	**5 236 187**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 360 104	2 034 104
Leverantörsskulder		102 221	148 485
Skatteskulder		16 029	10 562
Övriga skulder	Not 18	−2 187	11 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	415 765	105 791
Summa kortfristiga skulder		**4 891 932**	**2 310 598**
Summa eget kapital och skulder		**11 577 452**	**10 257 839**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 138 808	87 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	208 527	208 527
Förändringar i avsättningar	197 218	
	1 544 553	**296 389**
Erhållen ränta	59 267	64 779
Erlagd ränta	−180 075	−173 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 423 745**	**187 998**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−50 182	−14 780
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	306 658	−1 042 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 680 221**	**−868 789**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−156 000	−156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−156 000**	**−156 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 524 221	−1 024 789
Likvida medel vid årets början	3 198 587	4 223 376
Likvida medel vid årets slut	4 722 808	3 198 587

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Tillkommande utgifter, fönster	Linjär	40
Tillkommande utgifter, sophus	Linjär	20
Tillkommande utgifter, utebelysning	Linjär	10
Bredbandsinstallation	Linjär	10

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

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	3 691 852	3 384 288
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	−2 267
Vattenavgifter	125 259	105 894
Övriga ersättningar	6 386	10 145
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−6	−2
Summa nettoomsättning	**3 833 091**	**3 507 658**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	240	660
Försäkringsersättningar	42 875	0
Summa övriga rörelseintäkter	**43 115**	**660**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−318 562	−1 330 339
Reparationer	−433 760	−189 249
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−118 920	−110 860
Försäkringspremier	−105 326	−91 459
Kabel- och digital-TV	−201 749	−191 547
Återbäring från Riksbyggen	1 000	400
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 300	0
Obligatoriska besiktningar	−23 603	−12 237
Snö- och halkbekämpning	−240 570	−276 774
Förbrukningsinventarier	−15 185	−94 011
Fordons- och maskinkostnader	−2 500	0
Vatten	−241 605	−235 208
Fastighetsel	−22 642	−20 226
Sophantering och återvinning	−237 649	−165 221
Förvaltningsarvode drift	−7 700	−14 966
Summa driftskostnader	**−1 970 071**	**−2 731 697**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−304 636	−292 956
IT-kostnader	−2 805	−2 655
Arvode, yrkesrevisorer	−27 500	−21 875
Övriga förvaltningskostnader	−21 430	−13 764
Kreditupplysningar	−2 513	−660
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−10 929	−10 143
Representation	−2 122	−13 612
Medlems- och föreningsavgifter	−4 800	0
Bankkostnader	−3 014	−3 043
Övriga externa kostnader	−49 863	0
Summa övriga externa kostnader	**−429 612**	**−358 708**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−41 500	−41 500
Sammanträdesarvoden	−44 250	−39 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−11 100	−11 100
Övriga kostnadsersättningar	−2 000	−2 000
Sociala kostnader	−30 339	−27 175
Summa personalkostnader	**−129 189**	**−121 525**

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−135 716	−135 716
Avskrivningar tillkommande utgifter	−72 811	−72 811
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−208 527**	**−208 527**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	59 073	71 379
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	88
Övriga ränteintäkter	161	255
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**59 267**	**71 723**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−175 015	−184 443
Övriga räntekostnader	0	−75
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−175 015**	**−184 518**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 957 245	8 957 245
Mark	3 497 729	3 497 729
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	3 323 945	3 323 945
	15 778 919	**15 778 919**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**15 778 919**	**15 778 919**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 883 420	−6 747 704
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	−2 146 800	−2 073 989
	−9 030 220	**−8 821 693**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−135 716	−135 716
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−72 811	−72 811
	−208 527	**−208 527**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 238 747**	**−9 030 220**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**6 540 172**	**6 748 699**
Varav		
Byggnader	1 938 109	2 073 825
Mark	3 497 729	3 497 729
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	1 104 334	1 177 145
Taxeringsvärden		
Bostäder	98 000 000	90 000 000
Lokaler	1 548 000	1 306 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Totalt taxeringsvärde	**99 548 000**	**91 306 000**
varav byggnader	*68 987 000*	*60 838 000*
varav mark	*30 561 000*	*30 468 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	33 564	33 564
Installationer	697 213	697 213
	730 777	**730 777**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**730 777**	**730 777**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−33 564	−33 564
Installationer	−697 213	−697 213
	−730 777	**−730 777**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−33 564	−33 564
Installationer	−697 213	−697 213
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−730 777**	**−730 777**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Installationer	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
Summa andra långfristiga fordringar	**90 000**	**90 000**

180 andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	−224	0
Kundfordringar	224	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**0**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	9 962	9 801
Summa övriga fordringar	**9 962**	**9 801**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna hyresintäkter	4 961	0
Upplupna ränteintäkter	25 438	36 374
Förutbetalda försäkringspremier	55 644	49 682
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 684	74 633
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 783	50 063
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**214 510**	**210 752**

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	3 980 976	2 310 967
Transaktionskonto	741 832	887 620
Summa kassa och bank	**4 722 808**	**3 198 587**

Not 17 Avsättningar

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga avsättningar	197 218	0
Summa avsättningar	**197 218**	**0**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	7 114 291	7 270 291
Lån som ska omsättas under nästkommande räkenskapsår	−4 360 104	−2 034 104
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	**2 754 187**	**5 236 187**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,89%	2025-09-24	1 040 104,00	0,00	156 000,00	884 104,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-10-02	994 000,00	0,00	0,00	994 000,00
STADSHYPOTEK	2,97%	2025-10-30	2 482 000,00	0,00	0,00	2 482 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2026-09-30	2 754 187,00	0,00	0,00	2 754 187,00
Summa			**7 270 291,00**	**0,00**	**156 000,00**	**7 114 291,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 884 104 kr, 994 000 kr och 2 482 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga skulder	224	1 954
Skuld för moms	−2 411	−257
Clearing	0	9 959
Summa övriga skulder	**−2 187**	**11 656**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	18 403	23 463
Upplupna elkostnader	1 379	703
Upplupna vattenavgifter	23 179	24 059
Upplupna kostnader för renhållning	33 348	30 615
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 806	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	327 649	26 951
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**415 765**	**105 791**

Not 20 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	8 623 900	8 623 900

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Årsredovisningens innehåll blev klart den 1 oktober 2025.

Styrelsens underskrifter

Umeå, *Enligt digital signatur*

Ort och datum

Digital signatur

Andréas Enesund

Digital signatur

Marie Oskarsson

Digital signatur

Anders Berg

Digital signatur

Daniel Lundberg

Digital signatur

Jan Ericson

Digital signatur

Frida Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

Digital signatur

Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Digital signatur

Johan Karlsson
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Verifikat

Document ID 09222115557559219003

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 Umeåhus nr 7
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-10-08 11:26:22 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE1)
Färdigställt 2025-10-14 14:24:28 CEST (+0200)

Initierare

Frida Eklund (FE1)
Riksbyggen
frida.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Andréas Enesund (AE)
a.enesund@gmail.com
+46733998285

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDRÉAS ENESUND"
Signerade 2025-10-08 11:28:10 CEST (+0200)

Anders Berg (AB)
anders.berg@umu.se
+46736205060

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Anders Rune Berg"
Signerade 2025-10-08 12:46:58 CEST (+0200)

Daniel Lundberg (DL)
lundberg707@gmail.com
+46703328281

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL LUNDBERG"
Signerade 2025-10-10 12:43:57 CEST (+0200)

Jan Ericson (JE)
jan.ericson@bravida.se
+46706400162

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN ERICSON"
Signerade 2025-10-10 17:27:17 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifikat

Document ID 09222115557559219003

Marie Oskarsson (MO) karin.marie.oscarsson@gmail.com +46705296364 Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN MARIE OSKARSSON" Signerade 2025-10-08 12:43:02 CEST (+0200)	Frida Eklund (FE2) frida.eklund@riksbyggen.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA EKLUND" Signerade 2025-10-08 11:28:30 CEST (+0200)
Johan Karlsson (JK) Personnummer 197905238676 johan.karlsson@umea.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Johan Karlsson" Signerade 2025-10-14 14:23:21 CEST (+0200)	Saga Palmgren (SP) Personnummer 198802268501 saga.palmgren@bdo.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA PALMGREN" Signerade 2025-10-14 14:24:28 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Umeåhus nr 7
Org.nr. 794000-1790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 7 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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 förtroendevalde 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJgYtUuipge-Hyx5K8ds6gl

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 BRF Umeåhus nr 7 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Saga Palmgren

Auktoriserad revisor

Johan Karlsson

Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HJgYtUuipge-Hyx5K8ds6gl

SEALED BY Verified HJGYTUUIPGE-HYX5K8DS6GL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.10.2025 14:23

SENT BY OWNER:
Saga Palmgren • 14.10.2025 09:06

DOCUMENT ID:
Hyx5K8ds6gl

ENVELOPE ID:
HJgYtUuipge-Hyx5K8ds6gl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse - Riksbyggen BRF Umeåhus nr 7.pdf
2 pages

SHA-512:
d5c319a5c9f5c4b2d7770d6d072d29d7a5caf1036bb8aa5f431d8bdbef2c960973b2ba633bc01ebb12703458f5155a86a7240b2da8333c429fd1e06a529d73d4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Johan Karlsson johan.karlsson@umea.se	Signed	14.10.2025 14:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/05/23)
2. SAGA PALMGREN saga.palmgren@bdo.se	Signed	14.10.2025 14:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/02/26)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 7 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Document ID 09222115557559219003 Signerat AE, AB, DL, JE, MO, FE2, JK, SP