# Årsredovisning
## 2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Tjädern i Umeå
Org nr: 769628-1877

# 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

# Styrelsens ord

Under det gånga året har Brf Tjädern utöver löpande förvaltningsåtgärder genomfört en omfattande takrenovering av fastigheten Skolgatan 83.

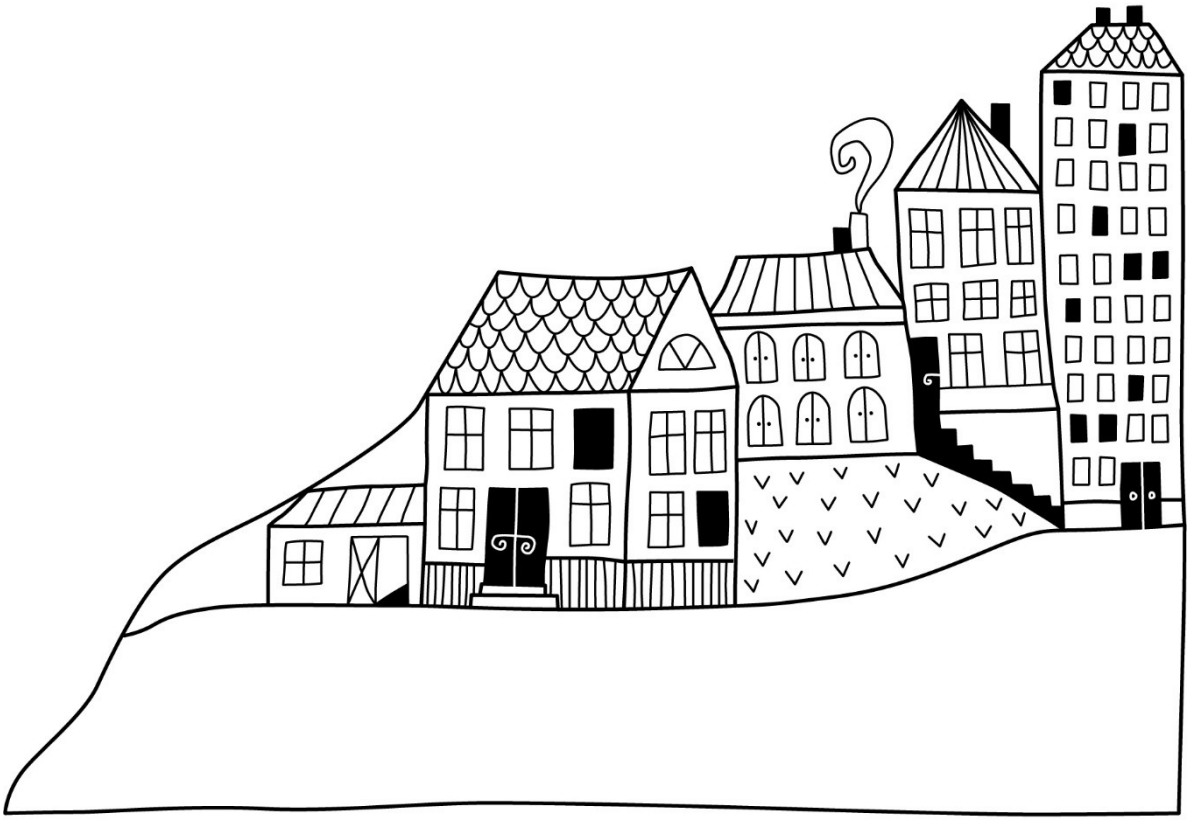
Styrelsen

Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 3
Resultaträkning ..... 9
Balansräkning ..... 10
Kassaflödesanalys ..... 12
Noter ..... 13

**Bilagor**
Att bo i BRF
Ordlista




Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tjädern i Umeå får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31*

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

## Verksamheten

**Allmänt om verksamheten**

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-09. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat. Resultatet förklaras i huvudsak av att föreningen genomfört större underhållsåtgärder under detta året jämfört med föregående år. Under året har föreningen bland annat genomfört en takrenovering av byggnaden på Skolgatan 83.

Under året har föreningen uppdaterat underhållsplanen för föreningens kommande verksamhet samt fastställt budgeten för det kommande räkenskapsåret.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras. Lån som villkorsändras kommande verksamhetsår klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 633% till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 307 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −1 537 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Tjädern 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 19 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965 samt 2014. Fastighetens adress är Skolgatan 83 A&B och Nytorgsgatan 6 i Umeå.

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

**Lägenhetsfördelning**

| Standard | Antal |
|---|---|
| 1 rum och kök | 4 |
| 2 rum och kök | 4 |
| 3 rum och kök | 8 |
| 4 rum och kök | 2 |
| 5 rum och kök | 1 |

**Dessutom tillkommer**

| Användning | Antal |
|---|---|
| Antal p-platser | 12 |


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

| | |
|---|---|
| **Bostäder bostadsrätt** | 1 406 m² |
| Total bostadsarea | 1 406 m² |

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 30 579 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 28 379 000 kr |

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**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 137 tkr och planerat underhåll för 1 642 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast oktober 2025 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på ca 8 271 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 276 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 2 668 tkr, vilket ger en årlig kostnad på ca 267 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret har skett med 276 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 |
|---|---|
| Passersystem | 2014 |
| Dränering | 2015 |
| Bostäder | 2016 |
| Installation av belysning och uttag på balkonger | 2018 |
| Installation av tumlare | 2018 |
| Förrådsbygge i källare | 2019 |
| Brandklass dörrar i källare | 2020 |
| Värmeanläggning | 2020 |
| Målning balkonger | 2020 |
| Montering stege | 2020 |
| Underhåll badrum | 2020 |
| Bostäder | 2021 |
| Gemensamma utrymmen | 2021 |
| Installationer | 2021 |
| Ventilationsåtgärder - ventilationshuvar | 2022 |
| Fastighetsspolning | 2023 |
| Stigarbyte | 2024 |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Huskropp utvändigt – takrenovering Skolgatan 83 | 1 641 600 |


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Gunnar Karlsson | Ordförande | 2026 |
| Kristina Lindman | Sekreterare | 2026 |
| Mona Hansi | Vice ordförande | 2027 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Anton Ruergård | Suppleant | 2026 |
| Lisa Sturesson | Suppleant | 2027 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Ulf Jonsson, Ernst & Young | Auktoriserad revisor | 2026 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|
| Jacob Mattsson | 2026 |
| Marina Lindgren | 2026 |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 20%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande räkenskapsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 646 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 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Av föreningens 19 lägenheter är 19 st upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

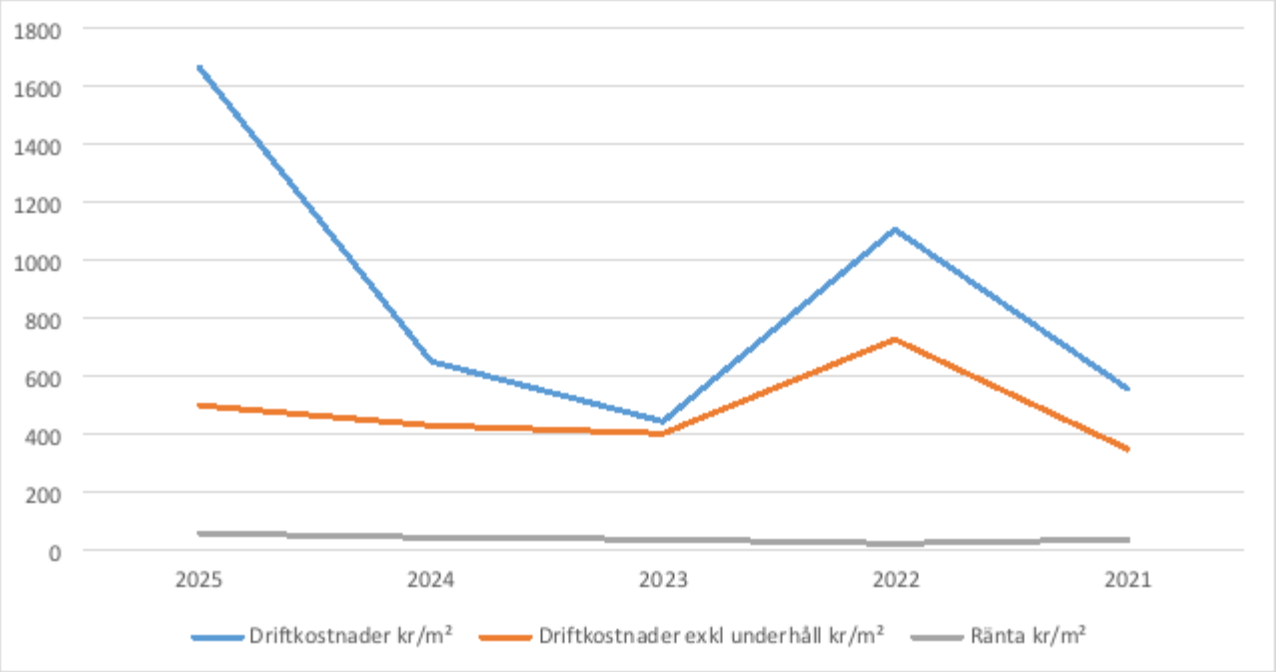

Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 1 048 | 885 | 816 | 798 | 851 |
| Resultat efter finansiella poster* | −1 844 | −544 | −301 | −1 314 | −435 |
| Soliditet %* | 87 | 90 | 90 | 90 | 89 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 92 | 92 | 93 | 88 | 78 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 690 | 582 | 542 | 499 | 477 |
| Energikostnad kr/kvm* | 206 | 197 | 182 | 168 | 168 |
| Sparande kr/kvm* | 75 | 58 | 44 | −334 | 117 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 3 058 | 2 347 | 2 347 | 2 347 | 2 763 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 3 058 | 2 347 | 2 347 | 2 347 | 2 763 |
| Räntekänslighet %* | 4,4 | 4,0 | 4,3 | 4,7 | 5,8 |

* 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.


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

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

## Upplysning vid förlust:

Föreningen går i år med förlust. Detta kan i första hand härledas till den takrenovering som föreningen genomfört under året.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt föreningens underhållsplan. För räkenskapsåret ligger föreningens sparande på 75 kr/kvm, vilket är något lägre än det rekommenderade sparandet på 196 kr/kvm enligt föreningens 30-åriga underhållsplan.

Under budgetarbetet hösten 2025 genomfördes en justering för detta genom bland annat en avgiftshöjning om 20% från och med 1 januari 2026. Detta kommer positivt att påverka föreningens förmåga att långsiktigt kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 34 106 000 | 1 745 325 | 112 641 | −2 739 683 | −544 053 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | −544 053 | 544 053 |
| Reservering underhållsfond | | | 276 000 | −276 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | −388 641 | 388 641 | |
| Årets resultat | | | | | −1 843 701 |
| **Vid årets slut** | **34 106 000** | **1 745 325** | **0** | **−3 171 095** | **−1 843 701** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | −3 283 737 |
| Årets resultat | −1 843 701 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | −276 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 388 641 |
| **Summa** | **−5 014 797** |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **- 5 014 797** |

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


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 048 351 | 885 250 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 300 | 180 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 048 651** | **885 430** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | −2 335 268 | −911 829 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | −154 216 | −151 949 |
| Personalkostnader | Not 6 | −37 728 | −37 834 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | −307 029 | −309 100 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−2 834 241** | **−1 410 712** |
| **Rörelseresultat** | | **−1 785 590** | **−525 282** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 20 228 | 40 884 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | −78 339 | −59 656 |
| **Summa finansiella poster** | | **−58 111** | **−18 772** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **−1 843 701** | **−544 053** |
| **Årets resultat** | | **−1 843 701** | **−544 053** |


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 34 328 879 | 34 629 208 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 29 700 | 36 399 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **34 358 579** | **34 665 607** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **34 358 579** | **34 665 607** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 2 058 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 56 326 | 30 029 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 88 958 | 67 415 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **147 342** | **97 444** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 1 014 113 | 1 463 867 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 014 113** | **1 463 867** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 161 455** | **1 561 311** |
| **Summa tillgångar** | | **35 520 034** | **36 226 919** |


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 35 851 325 | 35 851 325 |
| Fond för yttre underhåll | | 0 | 112 641 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **35 851 325** | **35 963 966** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | −3 171 096 | −2 739 683 |
| Årets resultat | | −1 843 701 | −544 053 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **−5 014 797** | **−3 283 737** |
| **Summa eget kapital** | | **30 836 528** | **32 680 229** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 4 300 000 | 0 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **4 300 000** | **0** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 0 | 3 300 000 |
| Leverantörsskulder | Not 16 | 119 794 | 24 070 |
| Skatteskulder | Not 17 | 57 206 | 48 285 |
| Övriga skulder | | 289 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 206 217 | 174 335 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **383 506** | **3 546 690** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **35 520 034** | **36 226 919** |


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | −1 785 590 | −525 282 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 307 029 | 309 100 |
| | **−1 478 562** | **−216 182** |
| Erhållen ränta | 132 | 40 884 |
| Erlagd ränta | −71 620 | −61 746 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **−1 550 050** | **−237 044** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | −29 802 | 21 978 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 130 097 | −23 573 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **−1 449 754** | **−238 638** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Upptagna lån | 1 000 000 | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **1 000 000** | **0** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | |
| Årets kassaflöde | −449 754 | −238 638 |
| Likvida medel vid årets början | 1 463 867 | 1 702 505 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 014 113 | 1 463 867 |


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

# 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 |
|---|---|---|
| Byggnad 1 | Linjär | 93,5 |
| Byggnad 2 | Linjär | 93,5 |
| Laddstolpar | Linjär | 10 |
| Staket | Linjär | 10 |
| Plattläggning, asfaltering | Linjär | 30 |

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.


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 908 520 | 757 116 |
| Hyror, p-platser | 67 000 | 64 800 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | −3 200 | −2 000 |
| Kabel-tv-avgifter | 61 332 | 61 332 |
| Övriga ersättningar | 14 700 | 4 012 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | −1 | −10 |
| **Summa nettoomsättning** | **1 048 351** | **885 250** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga rörelseintäkter | 300 | 180 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **300** | **180** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | −1 641 600 | −316 831 |
| Reparationer | −136 846 | −31 555 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | −32 756 | −24 450 |
| Försäkringspremier | −40 654 | −37 928 |
| Kabel- och digital-TV | −62 550 | −59 835 |
| Serviceavtal | −3 585 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | −4 697 |
| Snö- och halkbekämpning | −50 378 | −33 960 |
| Förbrukningsinventarier | −5 848 | −48 973 |
| Vatten | −62 894 | −62 372 |
| Fastighetsel | −41 235 | −36 964 |
| Uppvärmning | −184 891 | −176 946 |
| Sophantering och återvinning | −41 714 | −46 521 |
| Förvaltningsarvode drift | −30 315 | −30 797 |
| **Summa driftskostnader** | **−2 335 268** | **−911 829** |


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | −114 026 | −109 746 |
| IT-kostnader | 0 | −3 435 |
| Arvode, yrkesrevisorer | −20 625 | −18 750 |
| Övriga försäljningskostnader | −2 117 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 0 | −10 384 |
| Kreditupplysningar | 0 | −180 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | −14 602 | −4 011 |
| Representation | 0 | −895 |
| Bankkostnader | −2 846 | −2 949 |
| Övriga externa kostnader | 0 | −1 600 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−154 216** | **−151 949** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | −30 000 | −30 000 |
| Sociala kostnader | −7 728 | −7 834 |
| **Summa personalkostnader** | **−37 728** | **−37 834** |

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

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | −295 589 | −295 589 |
| Avskrivning Markanläggningar | −4 740 | −6 811 |
| Avskrivning Installationer | −6 700 | −6 700 |
| **Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **−307 029** | **−309 100** |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 20 096 | 40 613 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 26 |
| Övriga ränteintäkter | 132 | 245 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **20 228** | **40 884** |


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | −78 339 | −59 590 |
| Räntekostnader till kreditinstitut | 0 | −66 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **−78 339** | **−59 656** |

## Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 27 637 593 | 27 637 593 |
| Mark | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Markanläggning | 162 910 | 162 910 |
| | **37 800 503** | **37 800 503** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **37 800 503** | **37 800 503** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | −3 103 185 | −2 807 596 |
| Markanläggningar | −68 110 | −61 299 |
| | **−3 171 295** | **−2 868 895** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | −295 589 | −295 589 |
| Årets avskrivning markanläggningar | −4 740 | −6 811 |
| | **−300 329** | **−302 400** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−3 471 624** | **−3 171 295** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **34 328 879** | **34 629 208** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 24 238 819 | 24 534 408 |
| Mark | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Markanläggningar | 90 060 | 94 800 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 30 579 000 | 28 379 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **30 579 000** | **28 379 000** |
| *varav byggnader* | *22 400 000* | *20 200 000* |
| *varav mark* | *8 179 000* | *8 179 000* |


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Installationer | 66 996 | 66 996 |
| | **66 996** | **66 996** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Installationer | 0 | 0 |
| | **0** | **0** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **66 996** | **66 996** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Installationer | −30 597 | −23 897 |
| | **−30 597** | **−23 897** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Installationer | −6 700 | −6 700 |
| | **−6 700** | **−6 700** |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | |
| Installationer | −37 296 | −30 597 |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−37 296** | **−30 597** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **29 700** | **36 399** |
| **Varav** | | |
| Installationer | 29 700 | 36 399 |

## Not 12 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 56 326 | 30 029 |
| **Summa övriga fordringar** | **56 326** | **30 029** |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 20 096 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 24 106 | 23 436 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 29 283 | 28 507 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 15 473 | 15 473 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **88 958** | **67 415** |

## Not 14 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel SBAB | 744 747 | 1 244 747 |
| Transaktionskonto | 269 367 | 219 121 |
| **Summa kassa och bank** | **1 014 113** | **1 463 867** |


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 4 300 000 | 3 300 000 |
| Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | −3 300 000 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **4 300 000** | **0** |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| STADSHYPOTEK | | 2025-07-02 | 900 000,00 | −900 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,35% | 2028-03-30 | 0,00 | 1 900 000,00 | 0,00 | 1 900 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,28% | 2030-12-01 | 2 400 000,00 | 0,00 | 0,00 | 2 400 000,00 |
| **Summa** | | | **3 300 000,00** | **1 000 000,00** | **0,00** | **4 300 000,00** |

*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inga lån som ska omförhandlas under nästkommande räkenskapsår.*

## Not 16 Leverantörsskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Leverantörsskulder | 45 259 | 23 057 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 74 535 | 1 013 |
| **Summa leverantörsskulder** | **119 794** | **24 070** |

## Not 17 Skatteskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skatteskulder | 57 206 | 48 285 |
| **Summa skatteskulder** | **57 206** | **48 285** |

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna sociala avgifter | 9 426 | 9 426 |
| Upplupna räntekostnader | 16 949 | 10 230 |
| Upplupna driftskostnader | 8 190 | 8 190 |
| Upplupna elkostnader | 4 757 | 3 413 |
| Upplupna vattenavgifter | 16 276 | 16 656 |
| Upplupna värmekostnader | 23 246 | 24 582 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 7 456 | 6 772 |
| Upplupna styrelsearvoden | 30 000 | 30 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 89 916 | 65 066 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **206 217** | **174 335** |


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

| Not 19 Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 13 635 000 | 13 635 000 |

## Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 20% från och med 2026-01-01.


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 15 april 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

*Digital signering, se bilaga*

Gunnar Karlsson

*Digital signering, se bilaga*

Kristina Lindman

*Digital signering, se bilaga*

Mona Hansi

Min revisionsberättelse har lämnats på det datum som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young

*Digital signering, se bilaga*

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor


Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

# 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.

Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

# 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.

Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

**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.

# Bostadsrättsföreningen Tjädern i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tjädern i Umeå i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 09222115557575846771 Signerat GK, KL, MH, UJ

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575846771

## Dokument

| | |
|---|---|
| **Årsredovisning utkast 2025 Brf Tjädern i Umeå**<br>Huvuddokument<br>27 sidor<br>Startades 2026-04-20 11:09:31 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE)<br>Färdigställt 2026-04-21 15:29:26 CEST (+0200) | **Revisionsberättelse BRF Tjädern 2025.pdf**<br>Bilaga 1<br>2 sidor<br>Sammanfogad med huvuddokumentet<br>Bifogad av Frida Eklund (FE) |

## Initierare

**Frida Eklund (FE)**
Riksbyggen
frida.eklund@riksbyggen.se

## Signerare

| | |
|---|---|
| **Gunnar Karlsson (GK)**<br>gunnar.karlsson@placerum.se<br>+46727272213<br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR KARLSSON"<br>Signerade 2026-04-20 11:43:13 CEST (+0200) | **Kristina Lindman (KL)**<br>kristina.lindman@icloud.com<br>+46768419900<br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA LINDMAN"<br>Signerade 2026-04-20 11:15:46 CEST (+0200) |
| **Mona Hansi (MH)**<br>monahansi05@gmail.com<br>+46730767043<br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mona Ann-Christin Hansi"<br>Signerade 2026-04-21 10:47:35 CEST (+0200) | **Ulf Jonsson (UJ)**<br>ulf.jonsson@se.ey.com<br><br>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Gustav Jonsson"<br>Signerade 2026-04-21 15:29:26 CEST (+0200) |

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575846771

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 BRF Tjädern i Umeå, org.nr 769628-1877

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tjädern i Umeå för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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.

### *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 att 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Tjädern i Umeå för räkenskapsåret 2025 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 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
- 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.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor