

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Montellsgärdet 2  
Org nr: 769625-6465



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i bostadsrättsförening  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-21. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är 1 468 tkr lägre jämfört med föregående år. Det beror främst på att underhållskostnaderna ökat som en följd av det pågående ventilationsprojektet (renovering samt förbättring av befintligt system). Andra kostnader som ökat jämfört med föregående år är driftkostnader såsom sophämtning, uppvärmning och vatten. Föreningens räntekostnader har också ökat som en följd av att föreningens lån villkorsändrats till högre räntor. Intäkterna har ökat till följd av höjda årsavgifter och hyror. Föreningens ränteintäkter har också ökat jämfört med tidigare år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning (-945 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 52%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras. Detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 598% till 349%.

I resultatet ingår avskrivningar med 841 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 102 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 377 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 7,4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Montellsgärdet 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 85 lägenheter samt 1 uthyrningslokal (ÖK's Restaurang). Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adresser är Solvändan 2-4 A-B och 6 A-C samt Östra Kyrkogatan 59 A-B och 63 A-B i Umeå. Föreningen äger marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer		
Standard	Antal	Användning	Antal	Kommentar
1 rum och kokskåp	17	Hyresrätter	1	
1 rum och kök	14	Lokaler	1	Restaurang
2 rum och kök	30	Förråd	2	
3 rum och kök	15	Garage	6	
4 rum och kök	9	P-platser med el	55	
<b>Totalt</b>	<b>85</b>	P-platser utan el	5	

Total tomtarea	10 254 m <sup>2</sup>
Hysesrätt area	55 m <sup>2</sup>
Bostadsrätt area	4 655 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 710 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	397 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	45 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	441 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	73 005 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 005 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Restaurang ÖK's (Slå & Ta AB)	356	2026-10-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,63 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Medlemsvinst

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året har föreningen inte erhållit utdelning men de har erhållit återbäring med 1 000 kr.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 301 tkr och planerat underhåll för 2 202 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens har en aktuell underhållsplan daterad 2024-04-19 som är framtagen av Riksbyggen och styrelsen. Underhållsplanen visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 781 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 346 kr/m<sup>2</sup>. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 32 977 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 099 tkr (213 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 996 tkr (193 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Förslag finns att bostadsrättsföreningar inom kort ska byta redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket innebär en förändring i bokföringen av tillgångar som fördelas upp i flera komponenter med avskrivning i stället för att ingå i underhållsplan och avsättning till fond. Ändringen av redovisningsprincip kommer också påverka framtida rekommendationer till avsättning. Styrelsen har för avsikt att höja avsättningen till underhållsfonden under kommande verksamhetsår enligt underhållsplanen.

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Bostäder ( <i>renovering av såld hyresrätt</i> )	38 117
Gemensamma utrymmen ( <i>målning undercentral</i> )	34 468
Installationer ( <i>ventilationsprojekt, spolning brunnar</i> )	2 057 476
Huskropp utvändigt ( <i>sänkning skorsten</i> )	39 356
Markytor ( <i>Beskärning buskar etc.</i> )	15 778
Övrigt	17 214

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Ombyggnad av ventilation	2023-2026

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna Hultgren	Ordförande	2024
Viktor Sellström	Sekreterare	2024
Roland Johansson	Vice ordförande	2024
Åsa Larsson	Ledamot	2025
Johan Bergström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Andreas Lindberg	Suppleant	2024
Urban Nilsson	Suppleant	2024
Patrik Andersson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Matilda Markgren, <i>sammankallande</i>	2024
Kristina Kågström	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna räkenskapsåret har en av föreningens lägenheter som upplåtits som hyresrätt blivit uppsagd och fått ändrad upplåtelseform till bostadsrätt. Denna bostadsrätt har sålts vilket har resulterat i ett välkommet kapitaltillskott i föreningens kassa.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 10 %. Även hyror för garage och P-platser höjdes något 2023-01-01. Föreningen har en balkongavgift med 310 kr/mån sedan 2019-07-01 för de 53 lägenheter som har nya balkonger. 2020-07-01 infördes även en Bredband/ Kabel-TV avgift då föreningen tecknat kollektivt avtal med Telia, föreningens medlemmar betalar 235 kr/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m<sup>2</sup>/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Vid räkenskapsårets utgång var en av föreningens lägenheter upplåtna med hyresrätt, resterande med bostadsrätt.

Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda:

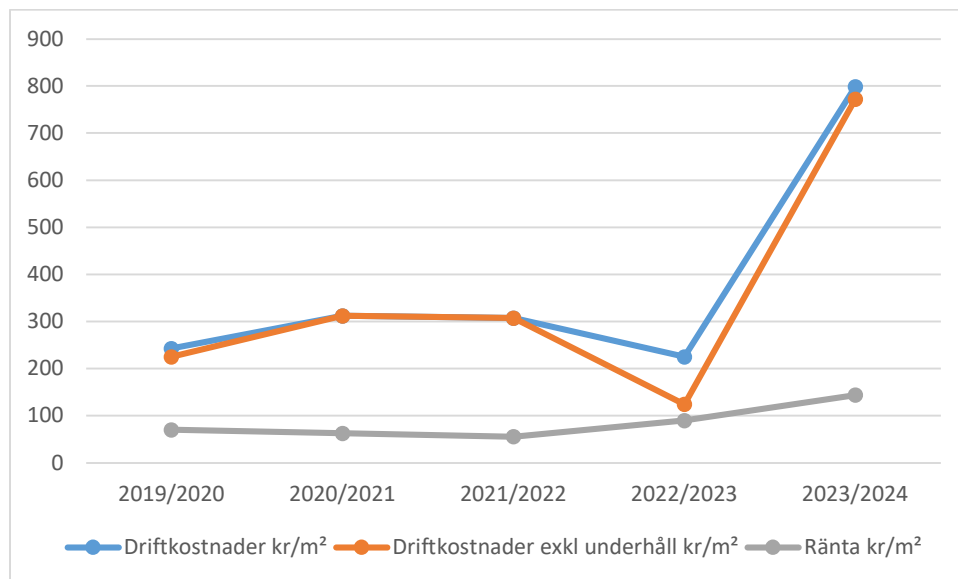
- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning (värmeoptimering AI 24/7).
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen installerar 56 st elbilsaddare (beräknas vara klart november 2024).

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 133	3 754	3 612	3 517	3 417
Resultat efter finansiella poster*	-1 943	-475	175	147	-39
Soliditet %*	68	68	68	68	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	72	82	82	70
Avgiftshyresbortfall %	0,5	0,1	0,2	0,3	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	821	772	718	706	642
Driftkostnader kr/kvm	904	698	429	402	479
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	476	512	413	402	356
Energikostnad kr/kvm*	243	227	219	213	208
Sparande kr/kvm*	214	255	211	190	277
Ränta kr/kvm	144	90	56	63	70
Skuldsättning kr/kvm*	5 949	5 997	6 041	6 086	6 131
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 584	6 637	6 687	6 736	6 785
Räntekänslighet %*	8,0	8,6	9,3	9,5	10,6

\* obligatoriska nyckeltal



### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

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

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



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

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

**Driftkostnader kr/kvm:**

Är den totala driftkostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. Se not 4 för vad som ingår i driftkostnader.

**Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm:**

Är den totala driftkostnaden exkl. kostnader för underhåll delat på den totala intäktsytan i föreningen. Se not 4 för vad som ingår i driftkostnader.

**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.

**Ränta kr/kvm:**

Är den totala räntekostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen.

**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:**

Årets förlust kan huvudsakligen härledas till ökade underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparat per kvadratmeter med det rekommenderade sparat enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 214 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparat på 197 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet våren 2024 att genomföra en avgiftshöjning på 2% från och med den 1 juli 2024. Styrelsen har också sett över andra intäkter såsom hyresintäkter. Under året har styrelsen investerat medel i projekt som på sikt ska minska föreningens driftkostnader tex. uppvärmning där styrelsen har värmeoptimering AI 24/7 och påbörjat ett projekt att installera bergvärme.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 378 200	5 685 800	2 470 685	-11 318 691	-475 457
Disposition enl. årsstämmobeslut				-475 457	475 457
Reservering underhållsfond			996 000	-996 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 202 411	2 202 411	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	623 900	226 100			
Årets resultat					-1 943 103
<b>Vid årets slut</b>	<b>73 002 100</b>	<b>5 911 900</b>	<b>1 264 274</b>	<b>-10 587 737</b>	<b>-1 943 103</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 794 149
Årets resultat	-1 943 103
Årets fondreservering enligt stadgarna	-996 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 202 411
<b>Summa</b>	<b>-12 530 840</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 12 530 840**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 133 439	3 754 339
Övriga rörelseintäkter	Not 3	715 024	1 242 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 848 463</b>	<b>4 997 013</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 655 111	-3 591 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-710 200	-626 519
Personalkostnader	Not 6	-107 554	-105 889
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-840 639	-833 262
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 313 504</b>	<b>-5 156 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 465 041</b>	<b>-159 730</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 490
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	264 128	145 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-742 190	-463 721
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-478 062</b>	<b>-315 728</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 943 103</b>	<b>-475 457</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 943 103</b>	<b>-475 457</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	89 913 044	90 723 254
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	295 459	96 829
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	2 254 854	338 742
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 463 357</b>	<b>91 158 826</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	124 500	0
Andra långfristiga fordringar	Not 15	0	124 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 500</b>	<b>124 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 587 857</b>	<b>91 283 326</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	4 304	20 710
Övriga fordringar	Not 17	129 913	196 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	277 120	863 574
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>411 336</b>	<b>1 080 632</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	7 191 848	8 664 240
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 191 848</b>	<b>8 664 240</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 603 184</b>	<b>9 744 872</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>100 191 041</b>	<b>101 028 198</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 914 000	78 064 000
Fond för yttre underhåll		1 264 274	2 470 685
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 178 274</b>	<b>80 534 685</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 587 738	-11 318 691
Årets resultat		-1 943 103	-475 457
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 530 840</b>	<b>-11 794 149</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 647 434</b>	<b>68 740 536</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	18 001 829	9 336 464
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 001 829</b>	<b>9 336 464</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	12 642 195	21 552 926
Leverantörsskulder		650 348	641 321
Skatteskulder		15 615	167 162
Övriga skulder	Not 21	0	-7 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 233 620	597 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 541 778</b>	<b>22 951 198</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>100 191 041</b>	<b>101 028 198</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-1 465 041	-159 730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	840 639	833 262
	<b>-624 402</b>	<b>673 532</b>
Erhållen ränta	291 506	66 033
Erlagd ränta	-664 208	-418 921
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-997 104</b>	<b>320 644</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	641 918	-775 930
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	423 330	433 432
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>68 144</b>	<b>-21 854</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	-229 059	-41 481
Investeringar i pågående byggnation	-1 916 111	-338 742
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 145 170</b>	<b>-380 223</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-245 366	-230 000
Upptagna lån	0	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	850 000	1 645 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>604 634</b>	<b>1 415 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-1 472 393	1 012 923
Likvida medel vid årets början	8 664 240	7 651 318
Likvida medel vid årets slut	7 191 848	8 664 240

# 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	100
Ombyggnad balkonger	Linjär	50
Ombyggnad källarlägenheter	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen anges i hela kronor om inte annat anges

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 361 591	3 170 940
Hyror, bostäder	96 574	148 700
Hyror, lokaler	356 584	329 118
Hyror, garage	46 800	43 200
Hyror, p-platser	201 531	196 682
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-10 506	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 331	-5 202
Rabatter	0	-150 951
Vattenavgifter	27 204	0
Elavgifter	1 000	0
Sophämningsavgifter	48 868	6 168
Debiterad fastighetsskatt-	14 124	15 684
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 133 439</b>	<b>3 754 339</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Kabel-tv-avgifter	239 368	233 166
Balkonginglasning	193 440	190 960
Övriga ersättningar	53 463	44 353
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-8
Övriga rörelseintäkter	69 697	1 440
Försäkringsersättningar	159 067	772 763
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>715 024</b>	<b>1 242 674</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Underhåll	-2 202 411	-955 146
Reparationer	-300 695	-637 295
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-153 838	-151 115
Försäkringspremier	-103 744	-89 722
Kabel- och digital-TV	-233 158	-233 936
Återbäring från Riksbyggen	1 000	5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-678	0
Bevakningskostnader	-3 684	-12 909
Snö- och halkbekämpning	-163 325	-153 250
Förbrukningsinventarier	0	-1 251
Vatten	-293 981	-260 708
Fastighetsel	-131 436	-112 620
Uppvärmning	-827 266	-796 389
Sophantering och återvinning	-228 571	-168 667
Förvaltningsarvode drift	-13 323	-23 865
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 655 111</b>	<b>-3 591 072</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-491 394	-452 310
Annonsering och reklam	0	-2 650
IT-kostnader	-2 675	0
Arvode, yrkesrevisor	-20 843	-18 990
Övriga försäljningskostnader	-7 627	-46 882
Övriga förvaltningskostnader	-25 644	-60 900
Kreditupplysningar	-3 580	-1 935
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 886	-15 292
Kontorsmateriel	-5 966	-1 108
Telefon och porto	-654	-1 309
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 711
Medlems- och föreningsavgifter	-6 640	-3 735
Serviceavgifter	-415	0
Konsultarvoden	-77 348	-9 944
Bankkostnader	-4 240	-2 549
Advokat och rättegångskostnader	-30 455	-6 404
Övriga externa kostnader	-1 833	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-710 200</b>	<b>-626 519</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Styrelsearvoden	-38 000	-38 000
Sammanträdesarvoden	-44 100	-34 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-9 000
Sociala kostnader	-23 454	-24 589
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-107 554</b>	<b>-105 889</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-722 210	-722 210
Avskrivningar tillkommande utgifter	-88 000	-88 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 748	-23 052
Avskrivning Installationer	-6 681	0
<b>Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-840 639</b>	<b>-833 262</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 490
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 490</b>
<i>Utdelning på andelar i Riksbyggen</i>		

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 051	48 516
Ränteintäkter från likviditetsplacering	262 785	95 366
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	937	339
Övriga ränteintäkter	-645	1 282
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>264 128</b>	<b>145 503</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-742 085	-463 621
Övriga räntekostnader	-105	-100
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-742 190</b>	<b>-463 721</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	69 605 023	69 605 023
Mark	23 000 000	23 000 000
Tillkommande utgifter	4 400 000	4 400 000
	<b>97 005 023</b>	<b>97 005 023</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>97 005 023</b>	<b>97 005 023</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 915 102	-5 192 892
Tillkommande utgifter	-366 667	-278 667
	<b>-6 281 769</b>	<b>-5 471 559</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-722 210	-722 210
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-88 000	-88 000
	<b>-810 210</b>	<b>-810 210</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 091 979</b>	<b>-6 281 769</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>89 913 043</b>	<b>90 723 254</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	62 967 710	63 689 921
Mark	23 000 000	23 000 000
Tillkommande utgifter	3 945 333	4 033 333
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	71 400 000	71 400 000
Lokaler	1 605 000	1 605 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>73 005 000</b>	<b>73 005 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>48 283 000</i>	<i>48 283 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 722 000</i>	<i>24 722 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	237 481	196 000
	<b>237 481</b>	<b>196 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	41 481
Installationer	229 059	0
	<b>229 059</b>	<b>41 481</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>466 540</b>	<b>237 481</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-140 652	-117 600
	<b>-140 652</b>	<b>-117 600</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-23 748	-23 052
Installationer	-6 681	0
	<b>-30 429</b>	<b>-23 052</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-164 400	-140 652
Installationer	-6 681	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-171 081</b>	<b>-140 652</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>295 459</b>	<b>96 829</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	73 081	96 829
Installationer	222 378	0

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Vid årets början	338 742	0
Ombyggnad ventilation Hus C, A, B	1 365 112	338 742
Elbilsladdare, 56 st	551 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 254 854</b>	<b>338 742</b>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	0
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>124 500</b>	<b>0</b>
<i>Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen</i>		

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	0	124 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>124 500</b>
<i>Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen</i>		

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 304	20 710
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 304</b>	<b>20 710</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	9 714	147 250
Momsfordringar	120 199	49 098
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>129 913</b>	<b>196 348</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	65 161	92 538
Förutbetalda försäkringspremier	56 305	47 440
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 567	115 962
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 731	38 989
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 357	568 645
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>277 120</b>	<b>863 574</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel, SBAB	6 863 781	6 568 254
Transaktionskonto, Swedbank	328 066	2 095 986
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 191 848</b>	<b>8 664 240</b>

## Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	30 644 024	30 889 390
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-280 732	-100 000
Nästa års villkorsändring av befintliga lån	-12 361 463	-21 452 926
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 001 829</b>	<b>9 336 464</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-12-20	9 061 463,00	-9 036 463,00	25 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-07-30	12 391 463,00	0,00	30 000,00	12 361 463,00
SWEDBANK	4,00%	2025-10-24	9 436 464,00	0,00	100 000,00	9 336 464,00
SWEDBANK	3,15%	2026-12-22	0,00	9 036 463,00	90 366,00	8 946 097,00
<b>Summa</b>			<b>30 889 390,00</b>	<b>0,00</b>	<b>245 366,00</b>	<b>30 644 024,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 280 732 kr och villkorsändra 12 361 463 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 001 829 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Detta lån redovisas därför (enligt K2-regelverket) som en kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2023. Styrelsen räknar med att förlänga lånet efter villkorsändringsdagen.

## Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	0	-7 653
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>-7 653</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	164 536	86 554
Upplupna driftskostnader	7 027	18 021
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 638	5 861
Upplupna elkostnader	8 888	8 327
Upplupna vattenavgifter	25 016	20 236
Upplupna värmekostnader	25 193	27 629
Upplupna kostnader för renhållning	14 585	11 807
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	669 768	69 308
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 256
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 969	336 444
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 233 620</b>	<b>597 442</b>

<b>Not 23 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	39 800 000	39 800 000

#### **Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Umeå 2024 – datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Anna Hultgren

---

Viktor Sellström

---

Roland Johansson

---

Åsa Larsson

---

Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 – datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

---

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i Bostadsrättsförening

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Montellsgärdet 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557531204470





## Dokument

<p>Årsredovisning 2024-06-30 Riksbyggen Brf Montellsgärdet 2 Huvuddokument 28 sidor Startades 2024-11-07 15:18:02 CET (+0100) av Ylva Hellman (YH) Färdigställt 2024-11-12 09:30:52 CET (+0100)</p>	<p>Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)</p>
---	--

## Initierare

<p>Ylva Hellman (YH) Riksbyggen ylva.hellman@riksbyggen.se</p>
--

## Signerare

<p>Anna Hultgren (AH) annahultgren72@icloud.com +46703119664</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Margit Elisabeth Hultgren" Signerade 2024-11-07 20:56:38 CET (+0100)</p>	<p>Roland Johansson (RJ) johroland@gmail.com +46703334362</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roland Johansson" Signerade 2024-11-07 15:41:05 CET (+0100)</p>
<p>Viktor Sellström (VS) viktor.sellstrom@gmail.com +46768349222</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTOR SELLSTRÖM" Signerade 2024-11-09 13:54:48 CET (+0100)</p>	<p>Åsa Larsson (ÅL) asa_67_6@hotmail.com +46703371643</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Cristina Larsson" Signerade 2024-11-09 18:56:27 CET (+0100)</p>





# Verifikat

Transaktion 09222115557531204470

Johan Bergström (JB)  
Riksbyggen  
*johan.x.bergstrom@riksbyggen.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN BERGSTRÖM"  
Signerade 2024-11-08 14:49:53 CET (+0100)*

Frida Lundgren (FL)  
KPMG AB  
*frida.lundgren@kpmg.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FRIDA LUNDGREN"  
Signerade 2024-11-12 09:30:52 CET (+0100)*

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Montellsgärdet 2, org. nr 769625-6465

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Montellsgärdet 2 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 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. Risker 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.

## 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 Montellsgärdet 2 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 överträdelse 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor