

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Umeåhus 9

794000-1774



Välkommen till årsredovisningen för Brf Umeåhus 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-10-22. Stadgar registrerades 2024-02-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Målet 2	1951	Västerbotten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Byggnadernas totalyta är 8 160 kvm, med 132 bostadsrätter om totalt 7 154 kvm och lokaler om 1 006 kvm.

Styrelsens sammansättning

Britt Marika Lundqvist	Ordförande
Anna Allard	Styrelseledamot
Erica Kristina Stensson Hofverberg	Styrelseledamot
Erik Lennart Sälg	Styrelseledamot
Sara Södermark Rindeskog	Styrelseledamot
Anna-Karin Salmi	Suppleant
Jasmine Eriksson	Suppleant
Kristofer Löfström	Suppleant

Valberedning

Tobias Strömberg

Asta Tuleson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller en av dem i förening med Prosi, Jari Ilmari.

Revisorer

Saga Palmgren	Auktoriserad revisor	BDO
Torbjörn Carlsson	Internrevisor	
Carina Ström	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-21. Val av alternativ för kommande balkongprojekt och ytterligare extra föreningsstämma hölls 2025-10-16, val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Renovering av föreningslokal/sovrum. OVK genomförd. Markdränering färdigställd, upprustning av utemiljön under färdigställande. Ny torktumlare på Axtorpsvägen.
- 2020-2021** ● Byte till närvarostyrda LED-lampor i allmänna lokaler. Renovering av bastu.
- 2018-2019** ● Renovering av yttertak slutförd. OVK genomförd. Installation av solceller på taket längs med Orienteringsstigen. Större renovering och standardhöjning av hyreslokal efter vattenskada.
- 2017-2018** ● Källarnedgångar renoverade. Renovering av yttertak påbörjat.
- 2016-2017** ● Relining horisontella avloppstammar i källare Orienteringsstigen och Rågången. Ny utomhus- och entrébelysning. Nya ytskikt och maskiner i tvättstugor på Orienteringsstigen.
- 2015-2016** ● Relining av huvudstammar Axtorpsvägen. Renovering av spillvattenledningar på Rågången och Orienteringsstigen.
- 2014-2015** ● Gymlokal uppförs. Renovering av spillvattenledningar på Axtorpsvägen.
- 2013-2014** ● Byte av termostater i samtliga radiatorer. Rensning av ventilationskanaler. Staketer bytts ut. Ommålning trapphus på Axtorpsvägen.
- 2012-2013** ● Balkongbyten Rågången.
- 2011-2012** ● Upprustning av tvättstugor samt byte av maskiner på Axtorpsvägen. Upprustning föreningslokal.
- 2010-2011** ● Ny undercentral för fjärrvärme.
- 2009-2010** ● Fönsterbyte i hela föreningen.
- 2008-2009** ● Renovering av bastu.

1994-1995 ● Stambyte vertikala avloppstammar. Byte av samtliga lägenhetsdörrar.

Planerade underhåll

2025-2026 ● Nya, standardförbättrade balkonger längs Axtorpsvägen och Orienteringsstigen. Renovering av Gästrummet. Omtag/uppfräschning av bastun.

Avtal med leverantörer

Nycklar och låscylindrar	AB Byggbeslag
Stödfunktioner till föreningen	Bostadsrätterna
Åtgärder el och VVS	Bravida
Internetleverantör	Bredband2 Bredbandsson
Underhållsplan	HSB Norr
Snöskottning	Moonshine Entreprenad
Hämtning sorterat hushållsavfall	Ragn-Sells Recycling
TV-leverantör	Sappa
El-leverantör	Skellefteå Kraft
El- och fjärrvärmeleverantör	Umeå Energi
Vatten och avlopp, hämtning restavfall	Umeå Vatten & Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Under året har samlingslokalen renoverats. Gymmet har försetts med ny utrustning, och en arbetsgrupp som ser över gymmet har bildats. Hantverksträffar inom föreningen har återupptagits, och två loppisar har genomförts. Balkonggruppen har arbetat med förberedelser inför kommande arbete med renovering/standardhöjning av balkongerna. Projektledare och entreprenör för balkongprojektet valdes, och förslag på inriktning av projektet togs fram. På en extra föreningsstämma presenterades två förslag för kommande balkongprojekt; antingen att renovera balkongerna till ursprungligt skick, eller att genomföra en standardhöjning med utökad balkongyta och inglasning. Det beslutades att gå vidare med standardhöjning av balkongerna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året haft större utgifter i samband med omdränering av fastigheten. Även det planerade balkongprojektet kommer medföra kostnader, vilka kommer att finansieras med lån. Föreningen har emellertid en god grundekonomi, med stabila finanser och god framförhållning, vilket innebär att de kommande investeringarna ryms inom föreningens ekonomiska ramar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte under året leverantör av snöskottning och sandning, vilket innebar en förbättring av utomhusytorna vintertid.

Övriga uppgifter

Styrelsen vill rikta ett stort TACK till alla medlemmar som under året engagerat sig i större och mindre föreningsgemensamma frågor och sammankomster. Tillsammans kan vi göra mycket!

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 207 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 25. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	6 819 874	6 337 018	6 319 525	6 069 000
Resultat efter fin. poster	-8 059 562	-5 324 631	1 519 290	1 271 034
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	3 775 926	7 406 968	4 506 968	2 351 688
Taxeringsvärde	139 005 000	119 096 000	119 096 000	117 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	850	791	791	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	89,3	89,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 027	1 699	1 749	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 581	1 449	1 492	-
Sparande / kvm totalyta, kr	230	188	227	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	66	73	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	129	145	124	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	54	42	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	265	239	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,38	2,04	-
Räntekänslighet (%)	3,56	2,15	2,21	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter (se not 1) som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det negativa resultatet för räkenskapsåret beror uteslutande på nedlagda kostnader för underhållet.

Föreningens rörelseflöde ger ett positivt sparande i föreningen, Föreningens kapital utgår vid årets slut till negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att föreningens byggnader är bokförd till ett lägre belopp än taxeringsvärde vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	196 346	-	-	196 346
Fond, yttre underhåll	7 406 968	-	-3 631 042	3 775 926
Balanserat resultat	-7 650 532	-5 324 631	3 631 042	-9 344 121
Årets resultat	-5 324 631	5 324 631	-8 059 562	-8 059 562
Eget kapital	-5 371 849	0	-8 059 562	-13 431 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-9 344 121
Årets förlust	-8 059 562
Totalt	-17 403 683
Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	59 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 775 926
Balanseras i ny räkning	-13 686 757
	-17 403 683

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 819 874	6 337 018
Övriga rörelseintäkter	3	192 283	15 864
Summa rörelseintäkter		7 012 157	6 352 882
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 381 155	-10 298 518
Övriga externa kostnader	9	-563 237	-563 449
Personalkostnader	10	-256 914	-159 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 992	-381 048
Summa rörelsekostnader		-14 571 298	-11 402 838
RÖRELSERESULTAT		-7 559 142	-5 049 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 880	18 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-514 300	-293 038
Summa finansiella poster		-500 420	-274 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 059 562	-5 324 631
ÅRETS RESULTAT		-8 059 562	-5 324 631

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	6 399 158	6 749 594
Markanläggningar	13	0	19 556
Pågående projekt	15	126 457	112 532
Summa materiella anläggningstillgångar		6 525 615	6 881 683
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 723 615	7 079 683
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 980	66 165
Övriga fordringar	17	2 709 623	683 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	184 532	159 654
Summa kortfristiga fordringar		2 933 135	909 089
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 116	23 165
Summa kassa och bank		7 116	23 165
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 940 251	932 254
SUMMA TILLGÅNGAR		9 663 866	8 011 936

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		196 346	196 346
Fond för yttre underhåll		3 775 926	7 406 968
Summa bundet eget kapital		3 972 272	7 603 314
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 344 121	-7 650 532
Årets resultat		-8 059 562	-5 324 631
Summa fritt eget kapital		-17 403 683	-12 975 163
SUMMA EGET KAPITAL		-13 431 411	-5 371 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	18 782 773	7 679 573
Summa långfristiga skulder		18 782 773	7 679 573
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 872 750	4 479 310
Leverantörsskulder		471 161	203 757
Skatteskulder		29 822	30 522
Övriga kortfristiga skulder		100 009	106 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	838 762	884 298
Summa kortfristiga skulder		4 312 504	5 704 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 663 866	8 011 936

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 559 142	-5 049 957
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	369 992	381 048
	-7 189 150	-4 668 909
Erhållen ränta	13 814	18 364
Erlagd ränta	-491 118	-292 046
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 666 454	-4 942 591
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-188 801	-44 786
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	191 670	63 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 663 585	-4 923 536
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 925	-112 532
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 925	-112 532
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	0
Amortering av lån	-503 360	-353 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 496 640	-353 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 819 130	-5 389 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	676 963	6 066 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 496 093	676 963

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Umeåhus 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,15 %
Fastighetsförbättringar	4 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	6 076 422	5 652 432
Övriga årsavgifter	7 140	7 140
Hysesintäkter, lokaler och förråd	442 644	413 701
Hysesintäkter, p-platser	129 225	126 920
Hysesintäkter, p-platser och garage	130 576	130 767
Intäktsreduktion	-4 195	-18 660
El	3 662	2 750
Övriga intäkter	34 400	21 968
Summa	6 819 874	6 337 018

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	168	-6
Försäkringsersättning	188 100	0
Övriga rörelseintäkter	4 015	15 870
Summa	192 283	15 864

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	0	2 825
Städning	175 030	178 163
Övrigt	3 053	-9 766
Besiktning och service	54 375	4 996
Underhållsplan	75 000	0
Trädgårdsarbete	151 066	106 207
Snöskottning	166 627	191 162
Summa	625 151	473 587

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	0	12 920
Lokaler	39 447	13 650
Tvättstuga	88 625	11 363
Trapphus/port/entr	70 971	0
Källarutrymmen	0	14 952
Dörrar och lås/porttele	8 852	19 789
Övriga gemensamma utrymmen	1 268	15 241
VA	41 564	32 748
Värme	0	2 978
Ventilation	67 448	15 660
El	5 785	39 210
Kabel-tv/bredband	3 680	4 617
Tak	10 285	0
Gård/markytor	9 236	0
Garage och p-platser	48 551	0
Försäkringsärende/vattenskada	16 269	278 434
Temp. rep und eller projekt	0	-13 650
Summa	411 981	447 911

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övrigt plan. UH	7 476 718	0
Källarutrymmen	921 343	0
Övriga gemensamma utrymmen	41 250	0
Värme	394 727	0
Tak	454 780	50 441
Balkonger	219 397	0
Gård/markytor	80 527	6 480 601
Summa	9 588 742	6 531 042

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	348 263	489 869
Uppvärmning	999 293	1 083 093
Vatten	453 773	399 264
Sophämtning	279 967	235 751
Summa	2 081 296	2 207 978

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	139 073	132 528
Övrigt	11 400	0
Kabel-TV	166 893	156 612
Bredband	99 000	94 050
Fastighetsskatt	257 618	254 811
Summa	673 984	638 001

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	101 544	4 689
Övriga förvaltningskostnader	283 012	406 071
Juridiska kostnader	8 927	22 250
Revisionsarvoden	42 200	25 325
Ekonomisk förvaltning	127 555	105 114
Summa	563 237	563 449

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	150 560	119 520
Övriga arvoden	1 900	0
Löner, arbetare	43 226	2 300
Sociala avgifter	61 228	38 003
Summa	256 914	159 823

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	472 108	293 038
Övriga räntekostnader	1 917	0
Övriga finansiella kostn	40 275	0
Summa	514 300	293 038

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 699 035	27 751 339
Årets inköp	0	1 947 696
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 699 035	29 699 035
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 949 440	-21 067 470
Årets avskrivning	-350 436	-1 881 970
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 299 876	-22 949 440
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 399 158	6 749 594
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>160 000</i>	<i>160 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 354 000	72 981 000
Taxeringsvärde mark	46 651 000	46 115 000
Summa	139 005 000	119 096 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	306 102	306 102
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	306 102	306 102
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-286 546	-255 934
Årets avskrivning	-19 556	-30 612
Utgående ackumulerad avskrivning	-306 102	-286 546
Utgående restvärde enligt plan	0	19 556

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 060	25 060
Utgående anskaffningsvärde	25 060	25 060
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 060	-25 060
Utgående avskrivning	-25 060	-25 060
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-06-30	2024-06-30
Pågående projekt	126 457	112 532
Summa	126 457	112 532

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar	198 000	198 000
Summa	198 000	198 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	32 546	26 339
Övriga fordringar	0	3 133
Övriga kortfristiga fordringar	188 100	0
Nabo Klientmedelskonto	1 438 977	653 798
Borgo	1 050 000	0
Summa	2 709 623	683 270

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 153	6 507
Städning	14 407	0
Försäkringspremier	70 210	68 861
Kabel-TV	33 949	32 682
Bredband	24 750	24 750
Förvaltning	33 997	26 854
Inkomsträntor	66	0
Summa	184 532	159 654

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Stadshypotek ab	2028-09-30	0,96 %	7 394 253	7 702 253
Stadshypotek	2025-09-30	2,95 %	2 343 486	2 367 582
Stadshypotek	2029-09-30	2,83 %	2 067 784	2 089 048
Stadshypotek ab	2027-09-01	2,88 %	9 850 000	
Summa			21 655 523	12 158 883
Varav kortfristig del			2 872 750	4 479 310

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 936 826 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 928	116 362
Städning	0	1 275
El	73 708	76 899
Uppvärmning	42 044	115 534
Utgiftsräntor	24 174	992
Vatten	60 775	35 275
Förutbetalda avgifter/hyror	587 133	537 961
Summa	838 762	884 298

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	22 159 100	22 159 100

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför räkenskapsåret 2024-2025 gjordes inget val av auktoriserad revisor på föreningsstämman. Det kallas därför till en extra föreningsstämma i september 2025, där val av auktoriserad revisor för räkenskapsåret 2024-2025 genomförs. Styrelsen har under året enats i att föreningen bör gå över till räkenskapsår enligt kalenderår, istället för brutet räkenskapsår. Detta innebär att föreningens stadgar måste skrivas om. Ökad årsavgift för standardhöjda balkonger måste också skrivas in i stadgarna. Nya stadgar kommer att således att beslutas om vid kommande ordinarie föreningsstämma samt följande extra föreningsstämma.

Underskrifter

Årsredovisningen innehåll blev klart den 10 november 2025. Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå

Anna Allard
Styrelseledamot

Britt Marika Lundqvist
Ordförande

Erica Kristina Stensson Hofverberg
Styrelseledamot

Erik Lennart Sälg
Styrelseledamot

Sara Södermark Rindeskog
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO
Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Torbjörn Carlsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.11.2025 10:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.11.2025 11:49

DOCUMENT ID:

S172V7H1ebe

ENVELOPE ID:

Hyx3EXH1ebx-S172V7H1ebe

DOCUMENT NAME:

Brf Umeåhus 9, 794000-1774 - Årsredovisning 2025-06-30.pdf

21 pages

SHA-512:

c288ab2078589266bc8e428d518f3efe8df2ea5f5426689
880f437306645455e18af81f4ab7e2d52dd1844f6ea489
b6b787fe7ed81737986d6628604ebd3c01c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Britt Marika Lundqvist lundqvist.marika@gmail.com	 Signed Authenticated	10.11.2025 11:54 10.11.2025 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 77.107.41.203
2. ANNA ELISABETH ALLARD anna.allard@slu.se	 Signed Authenticated	10.11.2025 14:53 10.11.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 193.10.102.85
3. SARA SÖDERMARK RINDESKOG srindeskog@gmail.com	 Signed Authenticated	10.11.2025 20:23 10.11.2025 20:22	eID Low	Swedish BankID IP: 84.243.8.186
4. Erica Kristina Stensson Hofverberg erica.stensson@iksu.se	 Signed Authenticated	12.11.2025 18:17 12.11.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.186.154
5. Erik Lennart Sälg erik.salg@gmail.com	 Signed Authenticated	13.11.2025 08:57 13.11.2025 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 84.243.8.134
6. Sven Torbjörn Carlsson tobban090@gmail.com	 Signed Authenticated	13.11.2025 10:11 13.11.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 84.243.8.205
7. SAGA PALMGREN saga.palmgren@bdo.se	 Signed Authenticated	13.11.2025 10:16 13.11.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed