

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Baletten
Org nr: 769626-8767

2025-01-01 – 2025-12-31



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden 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



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Baletten 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 har sitt säte i Umeå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-30.

I resultatet ingår avskrivningar med 572 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 270 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Baletten 20 i Umeå kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastigheternas adress är Balettgränd i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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	12
4 rum och kök	4



Total tomtarea	3 084 m²
Bostäder bostadsrätt	1 491 m ²
Total bostadsarea	1 491 m²

Årets taxeringsvärde	30 098 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 098 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 20 tkr och planerat underhåll för 136 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Styrelsen har upprättat en underhållsplan för föreningen och anser att underhållsplanen är aktuell. Då planen utgör ett dynamiskt styrdokument för föreningens långsiktiga förvaltning, kommer den att revideras regelbundet och genomgå en mer omfattande översyn under det kommande året.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader. Med hänsyn till både planerat underhåll och ersättningskomponenter uppgår det rekommenderade årliga sparandet enligt underhållsplanen till 557 tkr (374 kr/kvm) under de kommande 30 åren. Denna nivå av sparande kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöverskiten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	135 712

Efter årsstämman den 14 juni 2025 och fram till extrastämman den 18 mars 2026 har styrelsen haft följande sammansättning: **Ledamöter:** Sebastian Kallioniemi, Daniel Brandt, Ingemar Bergström, Susanna Enqvist, Rasmus Cederhvarf, Laila Karlsson och **Suppleanter:** Joel Turellm Torbjörn Mattsson

Efter extrastämman och det därpå följande konstituerande styrelsemötet har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Jokinen	Ordförande	2026
Hanna Gibson	Ledamot	2026
Susanna Enqvist	Ledamot	2026
Laila Karlsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joel Turell	Suppleant	2026
Oskar Näslund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Nilsson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Nils Jakobsson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Pero Gagula	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Matilda Ersson	2026	
Monica Bergström	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 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12,5 % från och med 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 042 kr/m²/år.

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

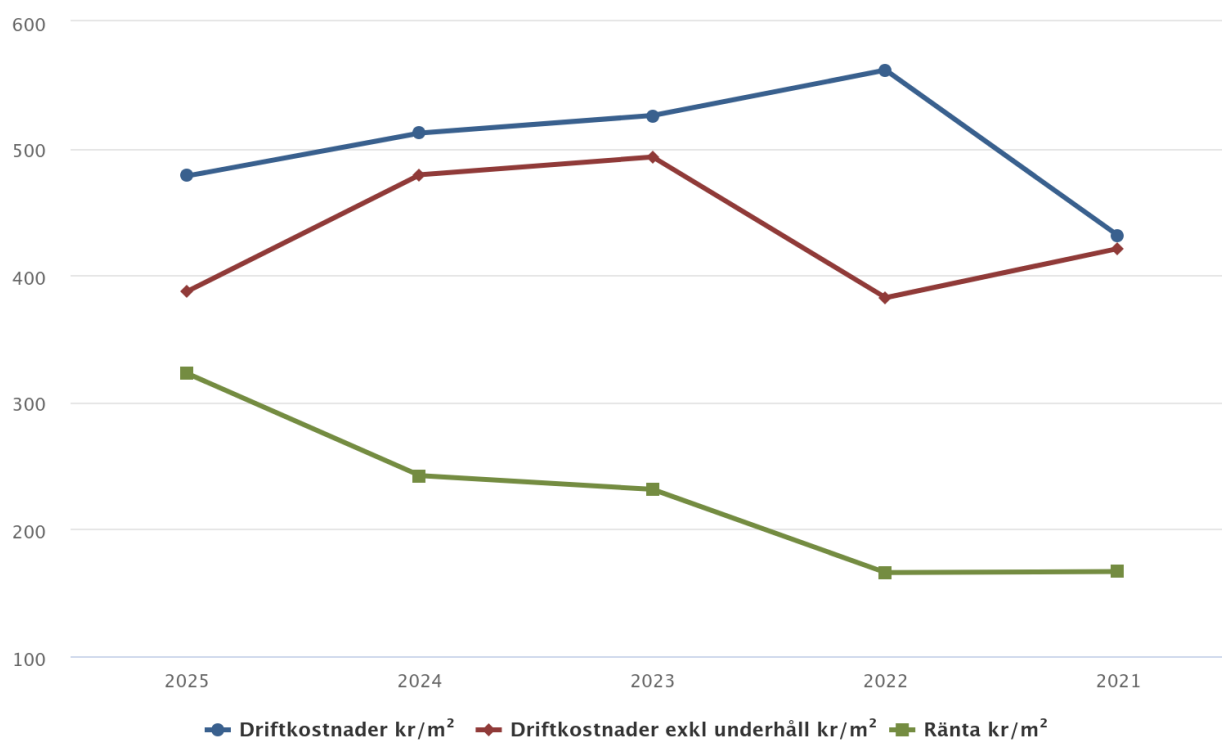
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 731	1 493	1 382	1 168	1 143
Resultat efter finansiella poster*	-302	-177	-278	-218	-295
Soliditet %*	59	59	59	60	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	78	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 099	947	871	732	714
Energikostnad kr/kvm*	162	169	165	153	148
Sparande kr/kvm*	272	114	46	233	12
Skuldsättning kr/kvm*	11 513	11 569	11 626	11 682	11 738
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 513	11 569	11 626	11 682	11 738
Räntekänslighet %*	10,5	12,2	13,3	16,0	16,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader samt räntekostnader och underhåll.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 272 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 374 kr/kvm.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2025 att genomföra en avgiftshöjning på 12,5 % från och med den 1 januari 2026. I syfte att följa den uppdaterade underhållsplanen och bibehålla en stabil ekonomi, genomför styrelsen under 2026 en översyn av alla kostnader. Justeringar av dessa kommer i huvudsak att reflekteras i budgeten för 2027.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 515 000	0	0	897 504	-1 692 377	-176 684
Disposition enl. årsstämmobeslut					-176 684	176 684
Reservering underhållsfond				142 000	-142 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-135 712	135 712	
Årets resultat						-301 657
Vid årets slut	26 515 000	0	0	903 792	-1 875 349	-301 657

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 869 061
Årets resultat	-301 657
Årets fondreservering enligt stadgarna	-142 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	135 712
Summa	-2 177 005

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 177 005**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 730 884	1 493 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 354	16 801
Summa		1 745 238	1 510 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-713 103	-763 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 945	-231 270
Personalkostnader	Not 6	-33 858	-35 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-572 005	-297 989
Summa rörelsekostnader		-1 566 911	-1 327 840
Rörelseresultat		178 327	182 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 267	2 126
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-481 250	-361 190
Summa finansiella poster		-479 983	-359 064
Resultat efter finansiella poster		-301 657	-176 684
Årets resultat		-301 657	-176 684



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 293 364	41 865 369
Summa materiella anläggningstillgångar		41 293 364	41 865 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		41 329 364	41 901 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	73 615	75 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	108 976	104 010
Summa kortfristiga fordringar		182 591	179 214
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 258 422	967 537
Summa kassa och bank		1 258 422	967 537
Summa omsättningstillgångar		1 441 013	1 146 751
Summa tillgångar		42 770 377	43 048 119



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	26 515 000	26 515 000
Fond för yttre underhåll	903 792	897 504
Summa bundet eget kapital	27 418 792	27 412 504
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 875 349	-1 692 377
Årets resultat	-301 657	-176 684
Summa fritt eget kapital	-2 177 005	-1 869 061
Summa eget kapital	25 241 787	25 543 443
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 334 000
Summa långfristiga skulder	11 334 000	5 619 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 832 000
Leverantörsskulder	Not 16	117 881
Övriga skulder	Not 17	1 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	242 803
Summa kortfristiga skulder	6 194 590	11 885 676
Summa eget kapital och skulder	42 770 377	43 048 119



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	178 327	182 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	572 005	297 989
	750 332	480 369
Erhållen ränta	1 075	2 126
Erlagd ränta	-447 197	-361 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	304 210	121 185
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 185	-11 469
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	73 861	-13 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374 885	96 512
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-84 000	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 000	-84 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	290 885	12 512
Likvida medel vid årets början	967 537	955 025
Likvida medel vid årets slut	1 258 422	967 537



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Övergång från K2 till K3

Från och med räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått från att tillämpa K2 (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1) till att tillämpa K3 (BFNAR 2012:1 och BFNAR 2023:1). Övergången innebär en ändring av redovisningsprinciperna. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med övergångsreglerna. Jämförelsetalen presenteras därför enligt tidigare tillämpat regelverk.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Stamledning värme, fönster, elledningar, balkong	Linjär	50
Tak	Linjär	45
Stamledning VA, entrépartier, dörrar	Linjär	40
Fasad	Linjär	30
Ventilation	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 552 896	1 340 128
Hyror, p-platser	88 080	77 850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-3 025
Kabel-tv-avgifter	86 400	72 000
Övriga ersättningar	3 513	6 471
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Summa nettoomsättning	1 730 884	1 493 420

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	14 354	16 801
Summa övriga rörelseintäkter	14 354	16 801

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-135 712	-49 000
Reparationer	-19 809	-82 344
Försäkringspremier	-41 662	-37 199
Kabel- och digital-TV	-84 038	-83 341
Återbäring från Riksbyggen	700	200
Serviceavtal	-6 490	0
Obligatoriska besiktningar	-22 466	-2 380
Snö- och halkbekämpning	-117 356	-211 280
Förbrukningsinventarier	-3 789	-1 853
Vatten	-83 811	-86 953
Fastighetsel	-32 390	-33 102
Uppvärmning	-125 211	-132 484
Sophantering och återvinning	-41 070	-43 682
Summa driftskostnader	-713 103	-763 417

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-166 576	-160 046
IT-kostnader	-2 685	-2 685
Arvode, yrkesrevisorer	-40 625	-33 125
Övriga försäljningskostnader	-2 117	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-22 480	-21 835
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 928	-5 730
Medlems- och föreningsavgifter	-1 920	-1 920
Bankkostnader	-3 547	-3 867
Övriga externa kostnader	-3 067	0
Summa övriga externa kostnader	-247 945	-231 270

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-26 800	-27 000
Sociala kostnader	-7 058	-8 164
Summa personalkostnader	-33 858	-35 164

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-572 005	-297 989
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-572 005	-297 989

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	299	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	645
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	131	34
Övriga ränteintäkter	836	1 447
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 267	2 126

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-481 250	-361 190
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-481 250	-361 190

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 758 650	35 758 650
Byggnadsinventarier	8 809 000	8 809 000
	44 567 650	44 567 650
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 567 650	44 567 650

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 702 281	-2 404 292
	-2 702 281	-2 404 292

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-572 005	-297 989
	-572 005	-297 989

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 274 286	-2 702 281
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	41 293 364	41 865 369
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	32 484 364	33 056 369
Mark	8 809 000	8 809 000

Taxeringsvärden

Bostäder	30 098 000	27 098 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	30 098 000	27 098 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	26 000 000	23 000 000
------------------------	------------	------------

<i>varav mark</i>	4 098 000	4 098 000
-------------------	-----------	-----------

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	73 615	72 779
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 425
Summa övriga fordringar	73 615	75 204

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	192	0
Förutbetalda försäkringspremier	44 393	41 662
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 644	40 012
Förutbetald renhållning	1 422	1 406
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 325	20 930
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 976	104 010

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	735 611	35 504
Transaktionskonto	522 811	932 033
Summa kassa och bank	1 258 422	967 537

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	17 166 000	17 250 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-36 000
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 772 000	-11 595 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 334 000	5 619 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	4,11%	2025-04-16	11 592 000,00	-11 568 000,00	24 000,00	0,00
NORDEA	2,35%	2026-04-16	0,00	5 784 000,00	12 000,00	5 772 000,00
NORDEA	2,60%	2027-04-21	0,00	5 784 000,00	12 000,00	5 772 000,00
SWEDBANK	4,11%	2028-02-25	5 658 000,00	0,00	36 000,00	5 622 000,00
Summa			17 250 000,00	0,00	84 000,00	17 166 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 5 772 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	79 320	37 597
Ej reskontraförda leverantörsskulder	38 561	23 724
Summa leverantörsskulder	117 881	61 321

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	1 906	4 140
Summa övriga skulder	1 906	4 140

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	62 202	28 149
Upplupna driftskostnader	0	12 403
Upplupna elkostnader	3 704	3 650
Upplupna vattenavgifter	21 091	30 830
Upplupna värmekostnader	15 646	17 135
Upplupna kostnader för renhållning	8 093	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	132 067	97 047
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 803	189 215

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	18 000 000	18 000 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 7 maj 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Fredrik Jokinen

Digital signering, se bilaga

Susanna Enqvist

Digital signering, se bilaga

Hanna Gibson

Digital signering, se bilaga

Laila Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats på det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Digital signering, se bilaga

Hans Nilsson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Digital signering, se bilaga

Nils Jakobsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577506943

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Baletten

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2026-05-07 15:51:57 CEST (+0200) av Ann

Ciciolla (AC)

Färdigställt 2026-05-08 15:33:17 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC)

Riksbyggen

ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Jokinen (FJ)

freddusen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIK JOKINEN"

Signerade 2026-05-07 17:46:39 CEST (+0200)

Hanna Gibson (HG)

dermes@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANNA DERMES GIBSON"

Signerade 2026-05-08 09:26:37 CEST (+0200)

Susanna Enqvist (SE)

susannaenkqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SUSANNA ENQVIST"

Signerade 2026-05-07 17:14:22 CEST (+0200)

Laila Karlsson (LK)

laila.karlsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LAILA KARLSSON"

Signerade 2026-05-07 16:22:00 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577506943

Nils Jakobsson (NJ)
Personnummer 198401148518
nils.jakobsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Erik Gustav Jakobsson"
Signerade 2026-05-08 10:03:50 CEST (+0200)

Hans Nilsson (HN)
hans.nilsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Hans Erik Nilsson"
Signerade 2026-05-08 15:33:17 CEST (+0200)

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





**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Baletten, org.nr 769626-8767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Baletten för år 2025-01-01–2025-12-31.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Shape the future
with confidence

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Baletten för år 2025-01-01–2025-12-31 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 uttalande

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Umeå den dagen för elektronisk underskrift

Hans Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Nils Jakobsson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Nils Hans Erik Nilsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: bb630166f7e1b6[...]42d30a6e98e4f

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-08 13:32:40 UTC



Nils Erik Gustav Jakobsson

Godkänd revisor

På uppdrag av: Hans Nilsson

Serienummer: 25d19effbf924e[...]e9ef3c0c6ef12

IP: 193.234.xxx.xxx

2026-05-08 13:37:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldyngd 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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Baletten

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Baletten 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

