

Årsredovisning

Brf Näcken 2 i Umeå
Org nr: 769631-3761

2022-01-01 – 2022-12-31



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмоsekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 (3-7) och suppleanter (0-3).
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall 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 föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden som angivits i kallelsen.
1. Medlem i Riksbyggen Intresseförening
2. Stadgeändring, namnbyte – andra beslutet
.....
- t) Stämmans avslutande
.....



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Näcken 2 i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-04 samt gällande stadgar registrerades 2020-03-31.

Årets resultat hamnar på - 1 208 tkr. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för rep-och underhåll. Totalt sett har även de taxebundnakostnader ökat, det är enbart kostnaden för el som är något lägre. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. högre ränteläge för de lån som villkorsändrats under året. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd, ger ej full kostnadstäckning p.g.a avskrivningar samt avsättning till underhållsfond.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 101% till 59%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 70 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Umeå Näcken 19 och Umeå Näcken 20 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Lyktvägen 79 A-B i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1,5 rum och kök	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	54

Total bostadsarea 2 880 m²



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 109 och planerat underhåll för 56. 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: En föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningen saknar underhållsplan, i dagsläget utgår man från ekonomisk plan. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 348 tkr (121 kr/m².)

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, underhållsåtgärder efter OVK	56 186

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Belin	Ordförande	2023
Moa Herlogsson	Ledamot	2023
David Gren	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ming Rosenberg	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Nilsson	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Andreasson	2023

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 135 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningen förändrade årsavgiften senast den 1 januari 2022 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 40,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 694 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 127	2 074	2 019	1 989	1 866
Resultat efter finansiella poster	-1 208	-888	-815	-1 001	-1 052
Balansomslutning	101 287	102 711	103 801	104 975	107 050
Soliditet %	67	67	68	68	67

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 230 000	681 000	-4 739 807	-887 691
Disposition enl. årsstämmobeslut			-887 691	887 691
Reservering underhållsfond		348 000	-348 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 186	56 186	
Årets resultat				-1 208 214
Vid årets slut	74 230 000	972 814	-5 919 312	-1 208 214

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 627 498
Årets resultat	-1 208 214
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-348 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 186
Summa	-7 127 527

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 127 527**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 126 945	2 073 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 209	59 540
Summa rörelseintäkter		2 188 154	2 133 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 218 057	-1 042 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 552	-304 036
Personalkostnader	Not 6	-32 855	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 278 480	-1 278 480
Summa rörelsekostnader		-2 865 943	-2 625 323
Rörelseresultat		-677 789	-491 995
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 210	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-532 635	-395 737
Summa finansiella poster		-530 425	-395 696
Resultat efter finansiella poster		-1 208 214	-887 691
Årets resultat		-1 208 214	-887 691



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	100 888 384	102 166 864
Summa materiella anläggningstillgångar		100 888 384	102 166 864
Summa anläggningstillgångar		100 888 384	102 166 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	39	0
Övriga fordringar	Not 12	76	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	107 745	104 621
Summa kortfristiga fordringar		107 860	104 697
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	290 514	439 165
Summa kassa och bank		290 514	439 165
Summa omsättningstillgångar		398 373	543 863
Summa tillgångar		101 286 757	102 710 726



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	74 230 000	74 230 000	
Fond för yttre underhåll	972 814	681 000	
Summa bundet eget kapital	75 202 814	74 911 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 919 312	-4 739 807	
Årets resultat	-1 208 214	-887 691	
Summa fritt eget kapital	-7 127 527	-5 627 498	
Summa eget kapital	68 075 288	69 283 502	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 968 000	10 886 400
Summa långfristiga skulder		11 968 000	10 886 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 691 200	22 118 400
Leverantörsskulder	Not 16	118 856	137 094
Övriga skulder	Not 17	6 726	3 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	426 688	282 323
Summa kortfristiga skulder		21 243 470	22 540 824
Summa eget kapital och skulder		101 286 757	102 710 726



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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	Linjär	100
Tak	Linjär	40
Fasad	Linjär	45
Installationer	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 998 432	1 939 680
Hyror, p-platser	194 170	195 530
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-65 657	-61 422
Summa nettoomsättning	2 126 945	2 073 788

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar, överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	29 847	26 147
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Övriga rörelseintäkter, bl. a Andrahandsuthyrning ca 14 tkr, Parkster ca 17 tkr	31 366	33 394
Summa övriga rörelseintäkter	61 209	59 540

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-56 186	0
Reparationer	-109 093	-18 897
Försäkringspremier	-44 479	-41 629
Kabel- och digital-TV	-194 792	-194 793
Obligatoriska besiktningar, garantibesiktning, OVK samt hiss	-31 204	-29 673
Bevakningskostnader	-9 780	-9 315
Snö- och halkbekämpning	-234 090	-233 921
Förbrukningsinventarier	-581	-3 477
Vatten	-191 955	-184 675
Fastighetsel	-65 566	-67 395
Uppvärmning	-188 141	-185 221
Sophantering och återvinning	-92 190	-73 813
Summa driftskostnader	-1 218 057	-1 042 808



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-248 030	-243 110
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-18 750
Övriga förvaltningskostnader, styrelserummet, arbete utöver avtal	-39 593	-5 388
Kreditupplysningar	-753	-1 560
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 660	-28 081
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 580
Bankkostnader	-5 266	-4 568
Övriga externa kostnader, fastighetsdeklaration	-6 750	0
Summa övriga externa kostnader	-336 552	-304 036

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	0
Sociala kostnader	-7 855	0
Summa personalkostnader	-32 855	0

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 278 480	-1 278 480
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 278 480	-1 278 480

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	2 181	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	41
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 210	41

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-532 635	-395 737
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-532 635	-395 737

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 581 072	78 581 072
Mark	29 127 118	29 127 118
	107 708 190	107 708 190
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 708 190	107 708 190
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 541 327	-4 262 848
	-5 541 327	-4 262 848
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 278 480	-1 278 480
	-1 278 480	-1 278 480
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 819 807	-5 541 328
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 761 266	73 039 746
Varav		
Byggnader	71 761 266	73 039 746

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	39	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	39	0

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	76	76
Summa övriga fordringar	76	76

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 115	34 417
Förutbetalda driftkostnader	2 640	2 445
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 008	60 778
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 982	6 982
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 745	104 621

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	1 284	3 204
Transaktionskonto	289 229	435 961
Summa kassa och bank	290 514	439 165

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	32 659 200	33 004 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-128 000	-115 200
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 563 200	-22 003 200
Långfristig skuld vid årets slut	11 968 000	10 886 400

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,95%	2022-06-28	4 889 600,00	-4 864 000,00	25 600,00	0,00
SEB	1,71%	2022-06-28	4 889 600,00	-4 864 000,00	25 600,00	0,00
SEB	4,42%	2025-09-28	0,00	6 064 000,00	16 000,00	6 048 000,00
SEB	3,22%	2023-06-28	0,00	4 864 000,00	25 600,00	4 838 400,00
SEB	3,22%	2023-06-28	0,00	4 864 000,00	25 600,00	4 838 400,00
SEB	0,94%	2023-06-28	4 889 600,00	0,00	51 200,00	4 838 400,00
SEB	0,94%	2023-06-28	6 112 000,00	0,00	64 000,00	6 048 000,00
SEB	1,81%	2022-06-28	6 112 000,00	-6 064 000,00	48 000,00	0,00
SEB	1,49%	2022-06-28	6 112 000,00	-6 064 000,00	48 000,00	0,00
SEB	4,50%	2027-09-28	0,00	6 064 000,00	16 000,00	6 048 000,00
Summa			33 004 800,00	0,00	345 600,00	32 659 200,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB 4 st lån om totalt 20 563 200kr 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. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 345 000 kr/år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	49 097	64 814
Ej reskontraförda leverantörsskulder	69 759	72 280
Summa leverantörsskulder	118 856	137 094



Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	6 726	3 007
Summa övriga skulder	6 726	3 007

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 855	0
Upplupna räntekostnader	16 492	5 757
Upplupna driftskostnader	69 138	23 880
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 207	4 386
Upplupna elkostnader	6 854	7 296
Upplupna värmekostnader	26 926	26 815
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	13 500	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	37 500
Upplupna styrelsearvoden	25 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 503	10 109
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	222 212	166 580
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	426 688	282 323

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	34 560 000	34 560 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Daniel Belin

Digital signering, se bilaga

David Gren

Digital signering, se bilaga

Moa Herlogsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Digital signering, se bilaga

Hans Nilsson

Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 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.

Brf Näcken 2 i Umeå

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Näcken 2 i Umeå i samarbete med Riksbyggen

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557493442101

Dokument

Årsredovisning 2022 BRF Näcken 2
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2023-06-01 16:03:43 CEST (+0200) av Malin
Moström (MM)
Färdigställt 2023-06-09 11:21:54 CEST (+0200)

Initierare

Malin Moström (MM)
Riksbyggen
malin.mostrom@riksbyggen.se

Signerande parter

Daniel Belin (DB)
daniel.belin@volvo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Daniel Belin"
Signerade 2023-06-01 16:04:24 CEST (+0200)

Moa Herlogsson (MH)
moa.herlogsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MOA
HERLOGSSON"
Signerade 2023-06-08 22:34:24 CEST (+0200)

David Gren (DG)
gren_david@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Mattias Gren"
Signerade 2023-06-04 12:10:19 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Hans Erik Nilsson"
Signerade 2023-06-09 11:21:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493442101

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>

