

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Boklok Röbbäck  
Org nr: 769609-1474



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordföranden 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 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande.  
.....



---

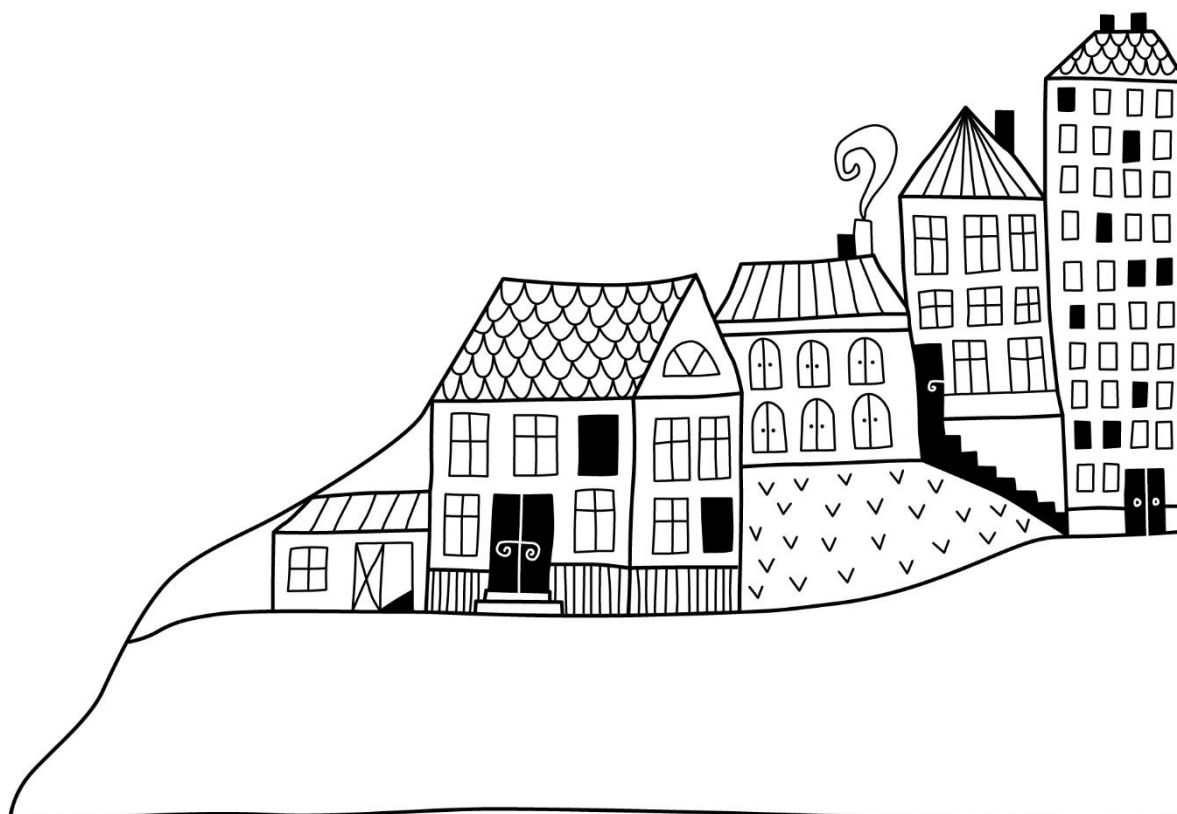
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Röbbäck får härmed upprätta 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående räkenskapsår vilket främst beror på högre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd och ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat före avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 73% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 649 % till 650 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 250 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 357 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:129 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 30 lägenheter samt 5 förrådsbyggnader uppförda. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastighetens adress är Sönkmyrvägen 35, 37, 39, 41 och 43 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
20	10	30

Total tomtarea 6 857 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 821 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	28 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 800 000 kr

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 82 tkr och planerat underhåll för 426 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup>(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 707 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 388 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 22 194 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 740 tkr (406 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 652 tkr (358 kr/m<sup>2</sup>). Reserveringen ligger i linje med den genomsnittliga underhållskostnaden.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasad	2013
Ventilation	2015
Huskropp, socklar	2015
Markytor	2016
Ventilationsbyte	2017
Ventilation	2019

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (OVK, åtgärder OVK)	151 202
Huskropp utvändigt (Målning)	275 000



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Daniel Hansson	Ordförande	2023
Anna Söderlund	Ledamot	2023
Sara Herrera	Ledamot	2023
Sara Hjalmar	Ledamot	2024

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jenny Gustafsson	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2023
Samuel Hermansson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kristina Kämpe	2023
Jennifer Nylén	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 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-04-01 då den höjdes med 1 %.

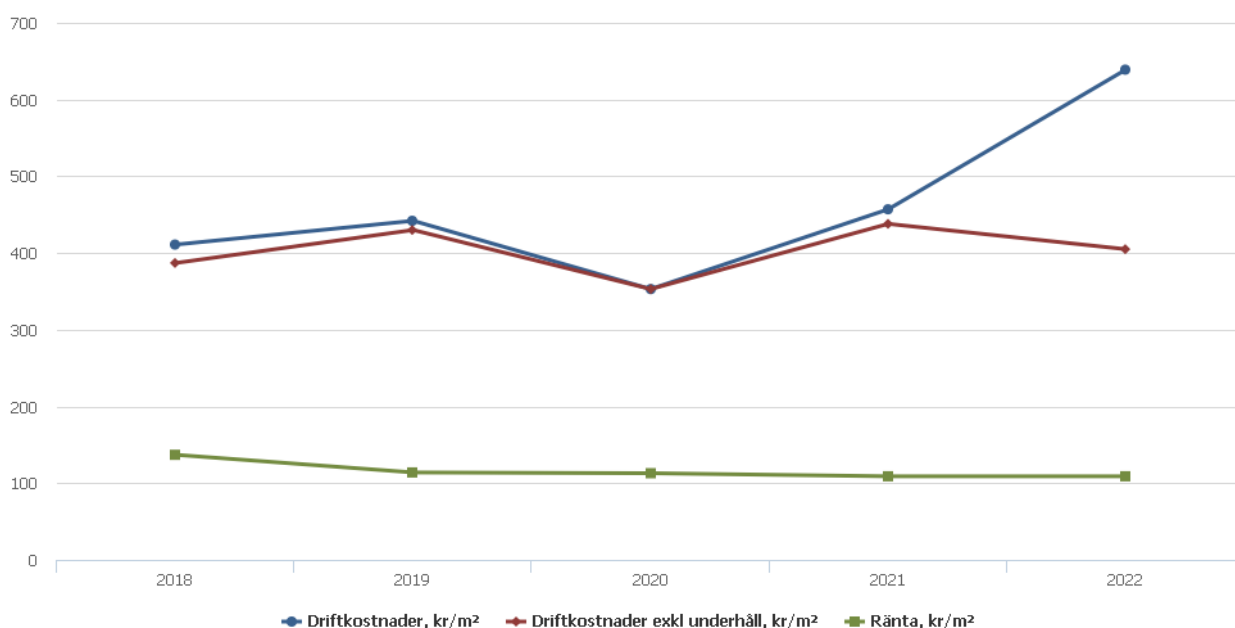
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 890 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 771	1 763	1 768	1 758	1 756
Resultat efter finansiella poster	107	425	606	434	437
Resultat exklusive avskrivningar	357	675	859	687	670
Soliditet %	39	38	37	35	33
Likviditet %	40	73	61	511	573
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	639	457	353	442	411
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	405	438	353	430	387
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	109	109	113	114	137
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 519	8 625	8 731	9 050	9 176



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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	6 816 000	2 811 283	-153 504	424 929
Disposition enl. årsstämmobeslut			424 929	-424 929
Reservering underhållsfond		652 000	-652 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-426 202	426 202	
Årets resultat				106 941
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 816 000</b>	<b>3 037 081</b>	<b>45 627</b>	<b>106 941</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	271 424
Årets resultat	106 941
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-652 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	426 202
<b>Summa</b>	<b>152 567</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden

**Att balansera i ny räkning i kr** **152 567**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 770 692	1 763 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 316	99 967
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 867 008</b>	<b>1 863 351</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 163 358	-832 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 545	-116 347
Personalkostnader	Not 6	-50 596	-47 968
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-250 462	-250 462
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 584 960</b>	<b>-1 247 441</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>282 048</b>	<b>615 910</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 114	7 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 221	-198 468
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 107</b>	<b>-190 981</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>106 941</b>	<b>424 929</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>106 941</b>	<b>424 929</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	22 143 798	22 394 260
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 143 798</b>	<b>22 394 260</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 143 798</b>	<b>22 394 260</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		78	77
Övriga fordringar	Not 10	4 943	1 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 921	53 741
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 942</b>	<b>55 383</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	3 719 112	3 501 510
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 719 112</b>	<b>3 501 510</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 755 053</b>	<b>3 556 893</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 898 851</b>	<b>25 951 152</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	6 816 000	6 816 000	
Fond för yttre underhåll	3 037 081	2 811 283	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 853 081</b>	<b>9 627 283</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	45 626	-153 504	
Årets resultat	106 941	424 929	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>152 567</b>	<b>271 424</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 005 648</b>	<b>9 898 707</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 416 793	11 168 290
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 416 793</b>	<b>11 168 290</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 095 874	4 538 411
Leverantörsskulder		0	22 558
Skatteskulder		45 495	43 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	335 041	279 446
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 476 410</b>	<b>4 884 155</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 898 851</b>	<b>25 951 152</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark 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	1 620 060	1 620 060
Elavgifter	150 632	143 324
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 770 692</b>	<b>1 763 384</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	88 200	88 200
Övriga ersättningar	7 875	10 932
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-5
Övriga rörelseintäkter	240	840
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>96 316</b>	<b>99 967</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-426 202	-35 892
Reparationer	-82 416	-8 219
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 570	-43 770
Försäkringspremier	-27 954	-26 914
Kabel- och digital-TV	-91 675	-95 777
Obligatoriska besiktningar	-2 200	-2 063
Bevakningskostnader	-6 561	-6 180
Snö- och halkbekämpning	-12 828	-40 562
Förbrukningsinventarier	-4 958	-3 782
Vatten	-111 374	-100 111
Fastighetsel	-115 006	-133 689
Uppvärmning	-192 100	-185 156
Sophantering och återvinning	-43 932	-45 395
Förvaltningsarvode drift	-581	-105 157
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 163 358</b>	<b>-832 665</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-84 776	-83 480
Lokalkostnader	-600	0
IT-kostnader	-2 180	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-14 750
Övriga förvaltningskostnader	-6 819	-3 750
Kreditupplysningar	-832	-860
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 447	-11 417
Bankkostnader	-2 640	-2 090
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-120 545</b>	<b>-116 347</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-24 000	-22 000
Sammanträdesarvoden	-11 500	-11 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-12 096	-11 468
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-50 596</b>	<b>-47 968</b>



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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-250 462	-250 462
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-250 462</b>	<b>-250 462</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 940 000	23 940 000
Mark	2 100 000	2 100 000
Markinventarier	132 673	132 673
	<b>26 172 673</b>	<b>26 172 673</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>26 172 673</b>	<b>26 172 673</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 645 740	-3 395 278
Markinventarier	-132 673	-132 673
	<b>-3 778 413</b>	<b>-3 527 951</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-250 462	-250 462
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	<b>-250 462</b>	<b>-250 462</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 028 875</b>	<b>-3 778 413</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	20 043 798	20 294 260
Mark	2 100 000	2 100 000
Markinventarier	0	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	28 800 000	23 800 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>28 800 000</b>	<b>23 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>23 400 000</i>	<i>18 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 400 000</i>	<i>5 000 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	45 430	45 430
Installationer	151 020	151 020
	<b>196 450</b>	<b>196 450</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>196 450</b>	<b>196 450</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-45 430	-45 430
Installationer	-151 020	-151 020
	<b>-196 450</b>	<b>-196 450</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-45 430	-45 430
Installationer	-151 020	-151 020
	<b>-196 450</b>	<b>-196 450</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-196 450</b>	<b>-196 450</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

**Not 10 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordringar	1 693	1 565
Fordringar hos leverantörer	3 250	0
	<b>4 943</b>	<b>1 565</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 658	20 402
Förutbetalda driftkostnader	3 313	3 248
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	20 870
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 950	9 222
	<b>30 921</b>	<b>53 741</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	3 254 201	2 533 164
Transaktionskonto	464 910	968 346
	<b>3 719 112</b>	<b>3 501 510</b>

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 512 667	15 706 701
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 999 874	-4 424 297
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-96 000	-114 114
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 416 793</b>	<b>11 168 290</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,07%	2023-01-25	4 673 611,00	0,00	20 034,00	4 653 577,00
STADSHYPOTEK	3,25%	2023-03-01	4 424 297,00	0,00	78 000,00	4 346 297,00
SWEDBANK	1,70%	2024-10-25	2 144 700,00	0,00	0,00	2 144 700,00
SWEDBANK	0,95%	2025-09-25	4 464 093,00	0,00	96 000,00	4 368 093,00
<b>Summa</b>			<b>15 706 701,00</b>	<b>0,00</b>	<b>194 034,00</b>	<b>15 512 667,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (Swedbank/Stadshypotek) lån om 4 653 577 kr och 4 346 297 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	28 405	22 414
Upplupna driftskostnader	0	8 825
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	42 778	0
Upplupna elkostnader	27 529	31 349
Upplupna vattenavgifter	36 351	26 315
Upplupna värmekostnader	45 538	26 750
Upplupna kostnader för renhållning	9 976	8 817
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	76
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 464	154 900
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>335 041</b>	<b>279 446</b>

## Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 324 000	19 324 000

## Not 16 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

\_\_\_\_\_  
Daniel Hansson

\_\_\_\_\_  
Anna Söderlund

\_\_\_\_\_  
Sara Hjalmar

\_\_\_\_\_  
Sara Herrera

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Samuel Hermansson  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557494382583





## Dokument

<p>Årsredovisning 2022 - BRF Boklok Röbbäck (2023-05-26) Huvuddokument 18 sidor Startades 2023-06-09 08:42:26 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2023-06-27 11:20:39 CEST (+0200)</p>	<p>Anmärkning Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Boklok Röbbäck 2022 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>
<p>Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>	

## Initierare

<p>Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se</p>
--



## Signerande parter

<p>Daniel Hansson (DH) ajbhansson@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Daniel Tobias Hansson" Signerade 2023-06-09 09:11:13 CEST (+0200)</p>	<p>Anna Söderlund (AS) a_soederlund@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Viktoria Iréne Söderlund" Signerade 2023-06-09 09:22:18 CEST (+0200)</p>
<p>Sara Herrera (SH1) sara.herrera@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var</p>	<p>Sara Hjalmars (SH2) sarahjalmars@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557494382583

<p><i>"SARA HERRERA"</i> <i>Signerade 2023-06-26 15:10:47 CEST (+0200)</i></p>	<p><i>"SARA HJALMARS"</i> <i>Signerade 2023-06-21 13:02:18 CEST (+0200)</i></p>
<p>Samuel Hermansson (SH3) <i>samuelsweden@gmail.com</i></p>  <p><hr/><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jon Samuel Hermansson"</i> <i>Signerade 2023-06-27 10:25:28 CEST (+0200)</i></p>	<p>Frida Lundgren (FL) <i>frida.lundgren@kpmg.se</i></p>  <p><hr/><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA LUNDGREN"</i> <i>Signerade 2023-06-27 11:20:39 CEST (+0200)</i></p>

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boklok Röbbäck, org. nr 769609-1474

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Röbbäck för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Röbbäck för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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.

### Anmärkning

Föreningsstämman avseende räkenskapsår 2021 hölls den 22 september 2022. Föreningsstämman har därmed hållits senare än sex månader från räkenskapsårets utgång, vilket står i strid med 58§ i föreningens stadgar och 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

Samuel Hermansson  
Förtroendevald revisor

---

# 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).

## 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.

## 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.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 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.



# BRF Boklok Röbbäck

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Boklok Röbbäck 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](http://www.riksbyggen.se)

