

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Träsnidaren-Östermalm
Org nr: 716415-3392

2023-01-01 – 2023-12-31



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag 17 april 2024, kl 18:30

innan stämman bjuder föreningen på fika från 18:00

Matsalen, Maja Beskowgymnasiet

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som 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 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
 - Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen har ordet

Under 2023 steg inflationen i landet till nivåer vi inte sett sedan 1990-talet. I syfte att dämpa denna reagerade Riksbanken med att snabbt höja räntorna. Dessa saker tillsammans ledde till höjda materialkostnader, höjda kostnader för tjänster inom entreprenadsidan, höjda kostnader för fjärrvärme, vatten och avfallshantering samt höjda boräntor. För att parera dessa kostnadshöjningar såg sig styrelsen i brf Träsnidaren tvingade till att höja årsavgift och hyra för parkeringsplatser fr o m 230201. En ytterligare höjning av årsavgift har ju sedan som bekant även gjorts i februari 2024. Detta i syfte att fortsätta ha en sund ekonomi i föreningen. Vår soliditet har stadigt förbättrats under en följd av år och kassaflöde är positivt. Vi kunde därför göra extra amorteringar om 5,75 miljoner kronor vid låneomläggningar under 2023 liksom vi kunde finansiera årets underhåll och investeringar med egna medel utan att behöva ta upp nya lån.

Träsnidaren är en av Umeås största bostadsrättsföreningar vad gäller antalet lägenheter och den största sett till antal byggnader. Det är nu 35 år sedan de första husen i vårt kvarter stod klara för inflyttning vilket, helt naturligt, medför en hel del underhållsarbete. Vi uppdaterar årligen en underhållsplan för att ha koll på nödvändiga åtgärder och för att ha ekonomiska förutsättningar att klara av dessa. Under 2023 har vi bl a bytt alla lägenhetsdörrar i trapphusen och monterat postboxar i alla hus, bytt cirkulationspumpar och tryckhållningssystem i våra värmecentraler, bytt ut ruttnande trädetaljer under loftgångstak, i staket, cykelställ m m, reparerat trasiga tak och bytt ventilationsaggregat på Östermalmsgatan 34. Till följd av flera inbrott och inbrottsförsök i cykelförråd och källare så tvingades vi byta några källardörrar och ökade under året även skalskyddet i området genom att begränsa den ”vita nyckelns” funktion till enbart innerdörrar.

Arbetet med att stärka föreningens miljöprofil fortsätter. Satsningar under 2023 var t ex ny energieffektivare teknik i våra värmecentraler samt montering av nya solcellspaneler på taken till Östermalmsgatan 24 och 26. Ytterligare solceller kommer att monteras på taket till Järnvägsgatan 18 under 2024. Tillsammans med de äldre solceller vi redan har beräknas produktionen bli ca 65 000 kWh/år. De körsbärsträd som planterades i ”stora parken” 2022, bredvid blomsterängen, gav redan 2023 en riklig skörd, till glädje inte minst för kvarterets barn.

Avslutningsvis vill vi tacka alla engagerade medlemmar i föreningen. Att bo i bostadsrättsförening kan ju liknas vid att bo i ett kollektiv med ett gemensamt ansvar för verksamhet och trivsel i området och ju fler som engagerar sig i detta desto bättre fungerar det. Om du som boende t ex kan hjälpa till med sådant som lite snöskottning, buskklipping, ogrärensning eller skräpplockning så minskar vi behovet av att köpa in sådana tjänster, vilket minskar våra gemensamma kostnader. Med samma målsättning har styrelsen jobbat där den under en följd av år själva svarat för upphandling av entreprenadtjänster och material såsom solceller, ventilationsaggregat, nya dörrar och uppdatering av värmecentraler. Bara under 2023 sparades mer än 300 000 kr in på detta sätt jämfört med om samma tjänster och material istället köpts in via fastighetsförvaltaren.

Vi vill avslutningsvis tacka vår fastighetsskötare Robert samt föreningens tekniska och ekonomiska förvaltare på Riksbyggen för ett gott arbete under 2023.

Tack för detta verksamhetsår!

Styrelsen för brf Träsnidaren

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

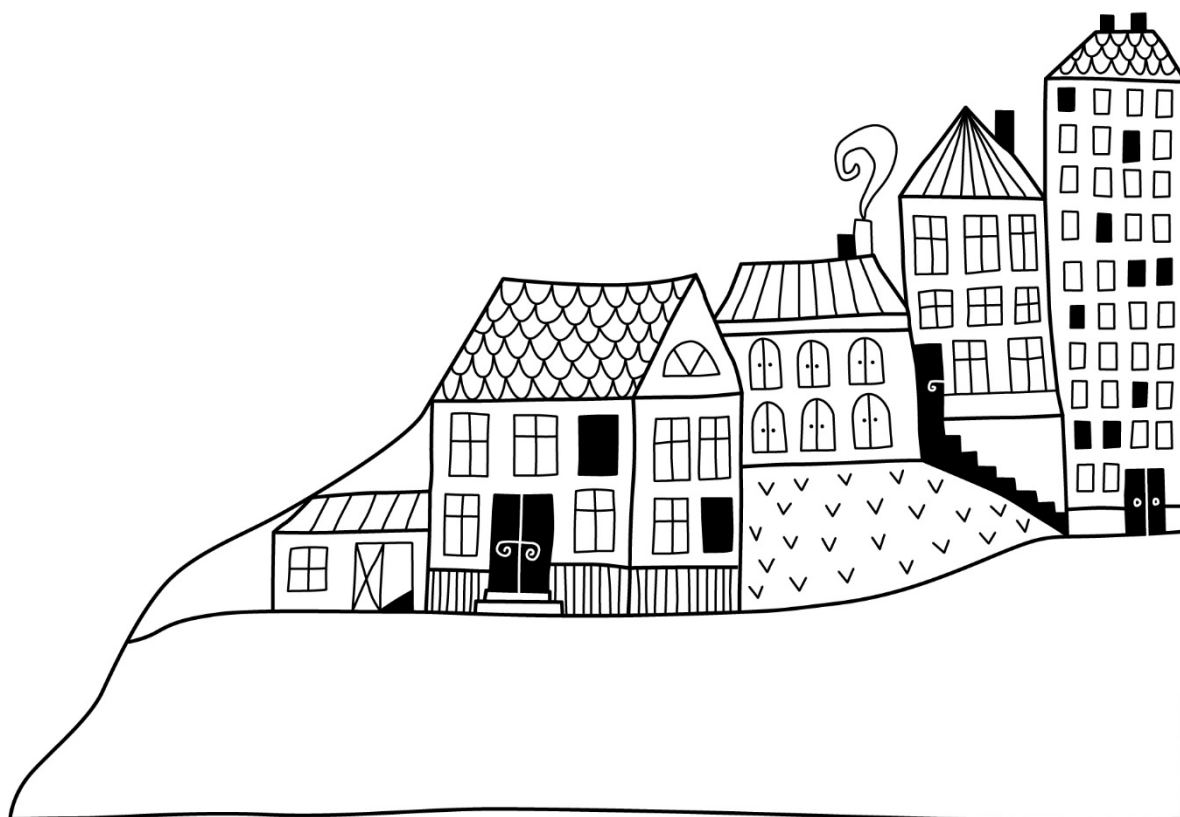
Bilagor

Dagordning vid föreningsstämma

Styrelsen har ordet

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Träsnidaren-Östermalm får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är 1 421 tkr lägre jämfört med föregående år. Detta kan förklaras av att kostnader för underhåll och driftkostnader ökat mer än intäkterna jämfört med föregående år. De ökade driftkostnaderna beror främst på högre kostnader för snöröjning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Att kostnaden för OVK har ökat jämfört med föregående år beror på att den bara utförs vart tredje år men den var också mer omfattande. Kostnader för fastighetsel, fjärrvärme, vatten och sophämtning har ökat. Ränteintäkterna har ökat, tyvärr inte i samma utsträckning som räntekostnaderna vilket resulterar i ett negativt finansnetto.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning (- 2 646 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 15%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 558% till 162%. Tack vare föreningens goda likviditet har styrelsen valt att nyttja medel för extra amorteringar i samband med villkorsändringar av lån. Under verksamhetsåret har föreningen gjort en extra amortering med 5 750 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 453 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 919 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvan 15 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 23 byggnader med 231 lägenheter, garage under mark med 149 bilplatser och 8 MC-platser samt gemensamhetslokaler och övernattningsrum för uthyrning till medlemmarna. Dessutom 8 carport, 34 öppna bilplatser och 18 förråd. Byggnaderna är uppförda 1989-1991. Fastighetens adresser är Järnväggsgatan 12, 14, 16, 18, Skolgatan 111-127 (udda) och Östermalmsgatan 20-38 (jämna).

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	17
2 rum och kök	85
3 rum och kök	52
4 rum och kök	47
5 rum och kök	20
6 rum och kök	9
Summa	231



Taxeringsvärdet för den del av fastigheten som klassas som hyreshus gäller för tidsperioden 2022-2024, motsvarande för den del av fastigheten som klassas som småhusenhet gäller för tidsperioden 2021-2023.

Total tomtarea	23 870 m ²
Total bostadsarea	17 874 m ²
Garagelokaler	1 898 m ²
Årets taxeringsvärde	367 005 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	367 005 000 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. Under 2023 har bostadsrättsföreningen erhållit utdelning med 36 910 kr och återbäring med 15 200 kr.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 199 tkr och planerat underhåll för 4 264 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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2023-12-04 som är framtagen av Riksbyggen och styrelsen. Den visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 7 414 tkr per år, som motsvarar en årlig kostnad på 415 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 102 577 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 10 258 tkr (574 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 723 tkr (264 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen lägre än den genomsnittligt eviga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen: tvättmaskin, mangel	115 094
Installationer: värmecentraler, ventilationsaggregat, låssystem	2 192 409
Huskropp utvändigt: tak, målning, trädetaljer, dörrar	1 770 682
Markytor: nerklippning av buskar, planteringar	112 055
Övrigt: underhållsarvode Riksbyggen	73 430



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonatan Sörlin	Ordförande	2024
Birger Risberg	Vice ordförande	2025
Eva Marklund	Sekreterare	2024
Victoria Sörensson	Ledamot	2025
Greta Sjölander	Ledamot	2024
Gunnar Jonsson	Ledamot	2025
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Rönnberg	Suppleant	2025
Erika Sörensson	Suppleant	2025
Ragnar Sundqvist	Suppleant	2025
Ylva Hellman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Nils Eriksson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Gustafsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margot Hellström, sammankallande	2024
Ingemar Gustafsson	2024
Peder Aléx	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 338 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 342 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-02-01 då den höjdes med 5%. Även hyran för parkeringsplatser höjdes med 17,6% från och med 2023-02-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12% från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 753 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte avgifter för individuell mätning och debitering (IMD) eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st).



Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen.

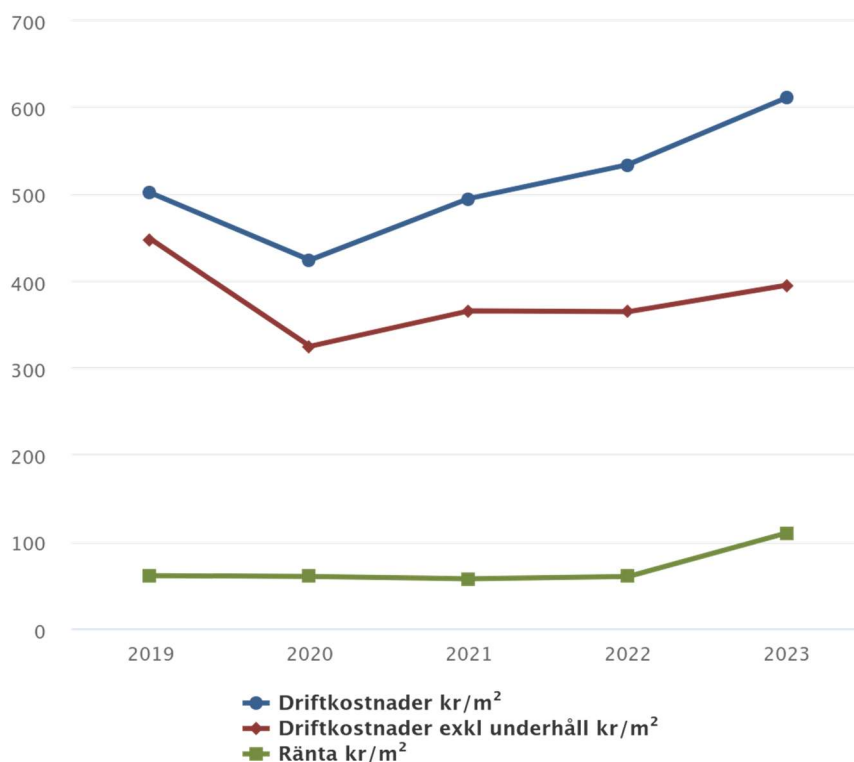
Följande aktiviteter är genomförda:

- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Föreningen har solcellsanläggningar på tre hustak sedan 2019. Dessutom utökas antalet hustak med solcellsanläggningar under från tre till sex 2023-2024.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har laddboxar för elbilar på ett antal platser sedan 2021.
- Föreningen har anlagt en blomsteräng och planterat träd för att främja den biologiska mångfalden under 2022.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	17 008 163	16 308 607	16 319 245	16 339 315	16 208 064
Resultat efter finansiella poster	-533 810	887 306	1 483 802	3 376 912	1 945 722
Soliditet %	40	39	38	37	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	91	92	88	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	883	850	852	854	846
Driftkostnader kr/kvm	610	533	494	423	501
Driftkostnader exklusive underhåll kr/kvm	395	364	365	324	447
Energikostnad kr/kvm	200	182	193	174	194
Sparande kr/kvm	313	339	329	396	276
Ränta kr/kvm	110	60	57	60	61
Skuldsättning kr/kvm	5 628	6 022	6 226	6 329	6 435
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 226	6 661	6 887	7 001	7 118
Räntekänslighet %	7,1	7,8	8,1	8,2	8,4



Förklaring till nyckeltal

Nyckeltalen i denna årsredovisning är beräknade på ett sådant sätt att de inte är jämförbara med tidigare årsredovisningar. Nyckeltalen som anges i denna årsredovisning är beräknade enligt samma modell.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan i första hand härledas till de kostnader som föreningen haft för underhållsåtgärder som har genomförts under året. De mest omfattande åtgärderna är dörrbyten, byte av ventilationsaggregat, OVK och energiåtgärder av undercentralen. Årets underhåll har i sin helhet finansierats av föreningens egna likvida medel.

Föreningens sparande under räkenskapsåret (313 kr/kvm) ligger lägre än underhållsplanens krav på långsiktigt sparande (415 kr/kvm). Styrelsen har för avsikt att komma upp i den nivån som anges i underhållsplanen. Ett första steg i att uppnå det var att fatta ett beslut om att höja årsavgiften med 12% från och med 2024-02-01. Något som kommer att påverka föreningens förmåga att långsiktigt kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden positivt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 071 506	286 616	28 346 736	4 988 002	887 306
Disposition enl. årsstämmobeslut				887 306	-887 306
Reservering underhållsfond			4 723 000	-4 723 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 263 670	4 263 670	
Årets resultat					-533 810
Vid årets slut	44 071 506	286 616	28 806 066	5 415 978	-533 810

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 875 308
Årets resultat	-533 810
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 723 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 263 670
Summa	4 882 168

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 4 882 168

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 008 163	16 308 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	668 694	410 072
Summa rörelseintäkter		17 676 857	16 718 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 051 042	-10 535 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 622 419	-1 755 064
Personalkostnader	Not 6	-190 017	-178 762
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 452 780	-2 462 124
Summa rörelsekostnader		-16 316 258	-14 931 427
Rörelseresultat		1 360 599	1 787 251
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	36 910	177 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	242 734	101 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 174 053	-1 179 044
Summa finansiella poster		-1 894 409	-899 945
Resultat efter finansiella poster		-533 810	887 306
Årets resultat		-533 810	887 306



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	180 121 300	182 452 767
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	844 368	965 681
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		887 293	0
Summa materiella anläggningstillgångar		181 852 961	183 418 448
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 845 500	1 845 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 845 500	1 845 500
Summa anläggningstillgångar		183 698 461	185 263 948
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 753	0
Övriga fordringar	Not 15	211 668	410 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	986 362	818 347
Summa kortfristiga fordringar		1 202 783	1 228 642
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 203 054	14 319 902
Summa kassa och bank		8 203 054	14 319 902
Summa omsättningstillgångar		9 405 838	15 548 544
Summa tillgångar		193 104 299	200 812 492



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	44 358 122	44 358 122	
Fond för yttre underhåll	28 806 067	28 346 736	
Summa bundet eget kapital	73 164 189	72 704 858	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 415 978	4 988 002	
Årets resultat	-533 810	887 306	
Summa fritt eget kapital	4 882 168	5 875 308	
Summa eget kapital	78 046 357	78 580 167	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	52 229 246	50 283 372
Summa långfristiga skulder		52 229 246	50 283 372
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	59 054 398	68 783 649
Leverantörsskulder		1 357 026	532 656
Skatteskulder		54 960	448 138
Övriga skulder	Not 19	173 064	191 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 189 248	1 992 842
Summa kortfristiga skulder		62 828 696	71 948 953
Summa eget kapital och skulder		193 104 299	200 812 492



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-533 810	887 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 452 780	2 462 124
Nedskrivningar	0	105 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 918 970	3 455 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	25 858	-336 566
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	608 994	12 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 553 822	3 131 408
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-887 293	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-887 293	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-7 783 377	-4 033 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 783 377	-4 033 200
Årets kassaflöde	-6 116 848	-901 792
Likvidamedel vid årets början	14 319 902	15 221 694
Likvidamedel vid årets slut	8 203 054	14 319 902
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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	110
Ombyggnad tvättstuga till lägenheter	Linjär	20
Installationer, solpaneler	Linjär	5-30
Fastighetsförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Ombyggnad ventilation	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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



Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 454 430	12 864 720
Hyror, lokaler	33 300	33 300
Hyror, garage	1 066 308	918 396
Hyror, p-platser	181 463	159 814
Hyror, övriga	10 600	6 950
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-54 554	-7 568
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 238	-2 093
Bränsleavgifter, bostäder	1 831 932	1 831 932
Elavgifter	489 922	503 156
Summa nettoomsättning	17 008 163	16 308 607
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga lokalintäkter	26 400	25 680
Övriga avgifter	900	4 750
Övriga ersättningar	95 578	142 430
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	10
Övriga rörelseintäkter	56 808	84 147
Försäkringsersättningar	489 009	153 054
Summa övriga rörelseintäkter	668 694	410 072
Not 4 Driftskostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-4 263 670	-3 344 629
Reparationer	-1 198 567	-1 475 030
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-443 541	-425 999
Försäkringspremier	-220 708	-196 649
Kabel- och digital-TV	-405 212	-362 500
Återbäring från Riksbyggen	15 200	18 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 727	-4 613
Obligatoriska besiktningar	-298 589	-103 543
Bevakningskostnader	-7 238	-3 097
Snö- och halkbekämpning	-402 852	-196 405
Statuskontroll	-18 804	0
Ersättningar till hyresgäster	-1 735	-2 573
Drift och förbrukning, övrigt	-16 011	0
Förbrukningsinventarier	-51 013	-88 336
Fordons- och maskinkostnader	-2 036	-524
Vatten	-652 499	-629 190
Fastighetsel	-1 004 190	-870 169
Uppvärmning	-2 296 189	-2 105 572
Sophantering och återvinning	-408 308	-343 789
Förvaltningsarvode drift	-365 353	-401 761
Summa driftskostnader	-12 051 042	-10 535 477



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-7 632	-6 481
Förvaltningsarvode administration	-1 442 197	-1 406 667
Resekostnader	-7 000	0
IT-kostnader	-13 369	-16 183
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-23 125
Övriga försäljningskostnader	0	-3 478
Övriga förvaltningskostnader	-38 428	-46 255
Kreditupplysningar	-3 177	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 090	-54 330
Representation	-14 735	-4 744
Kontorsmateriel	-678	-5 700
Telefon och porto	-6 300	-6 026
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	-56
Medlems- och föreningsavgifter	-18 480	-18 480
Konsultarvoden	0	-159 831
Bankkostnader	-6 829	-2 836
Övriga externa kostnader	0	-872
Summa övriga externa kostnader	-1 622 419	-1 755 064

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-51 200	-54 900
Sammanträdesarvoden	-87 319	-64 311
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 725	-29 125
Pensionskostnader	-200	0
Sociala kostnader	-35 573	-30 426
Summa personalkostnader	-190 017	-178 762

Not 7 Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Avskrivning Anslutningsavgifter	-25 358	-25 359
Avskrivningar tillkommande utgifter	-213 580	-213 580
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 835	-13 600
Avskrivning Installationer	-116 477	-117 055
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 452 780	-2 462 124



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	36 910	177 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	36 910	177 168
<i>Andelsutdelning Riksbyggen.</i>		

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	167 347	6 128
Ränteintäkter från likviditetsplacering	73 834	95 199
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	60	184
Övriga ränteintäkter	1 492	420
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	242 734	101 931

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 172 158	-1 178 392
Övriga räntekostnader	-1 838	-332
Övriga finansiella kostnader	-57	-320
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 174 053	-1 179 044



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	250 405 973	250 405 973
Mark	8 115 000	8 115 000
Tillkommande utgifter	0	0
Anslutningsavgifter	807 321	807 321
Tillkommande utgifter	9 126 181	9 126 181
Markinventarier	20 500	20 500
	268 474 975	268 474 975
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	268 474 975	268 474 975
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-82 956 644	-80 864 115
Anslutningsavgifter	-781 963	-756 604
Standardförbättringar	-2 263 101	-2 049 521
Markinventarier	-20 500	-20 500
	-86 022 208	-83 690 740
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-25 358	-25 359
Årets avskrivning standardförbättringar	-213 580	-213 580
Årets avskrivning markinventarier		0
	-2 331 467	-2 331 468
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-88 353 675	-86 022 208
Restvärde enligt plan vid årets slut	180 121 300	182 452 767
Varav		
Byggnader	165 356 800	167 449 329
Mark	8 115 000	8 115 000
Anslutningsavgifter	0	25 358
Standardförbättringar	6 649 500	6 863 080
Markinventarier	0	
Taxeringsvärden		
Bostäder	356 000 000	356 000 000
Lokaler	4 569 000	4 569 000
Småhus	6 436 000	6 436 000
Totalt taxeringsvärde	367 005 000	367 005 000
<i>varav byggnader</i>	<i>252 037 000</i>	<i>252 037 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>114 968 000</i>	<i>114 968 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	687 640	687 640
Installationer	3 353 025	3 458 936
	4 040 665	4 146 576
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Nedskrivningar		
Installationer	0	-105 911
Akkumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut	0	-105 911
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 040 665	4 040 665
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-682 805	-669 205
Installationer	-2 392 179	-2 275 123
	-3 074 984	-2 944 329
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 835	-13 600
Installationer	-116 477	-117 055
	-121 312	-130 655
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-687 640	-682 805
Installationer	-2 508 656	-2 392 179
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 196 296	-3 074 984
Restvärde enligt plan vid årets slut	844 368	965 681
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 835
Installationer	844 368	960 846



Not 13 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 845 500	1 845 500
Summa andra långfristiga fordringar	1 845 500	1 845 500
<i>Bostadsrättsföreningen äger via Garantikapitalbevis 3 691 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.</i>		
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 753	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 753	0
Not 15 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 784	410 295
Momsfordringar	206 884	0
Summa övriga fordringar	211 668	410 295
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	149 768	145 033
Förutbetalda försäkringspremier	282 058	220 708
Förutbetalt förvaltningsarvode	371 513	347 019
Förutbetald kabel-tv-avgift	107 889	101 303
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	781	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 353	4 284
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	986 362	818 347
Not 17 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	6 405 154	13 038 767
Transaktionskonto, Swedbank	1 797 900	1 281 135
Summa kassa och bank	8 203 054	14 319 902



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	111 283 644	119 067 021
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 369 200	-1 225 200
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 685 198	-67 558 449
Långfristig skuld vid årets slut	52 229 246	50 283 372

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,63%	2023-03-30	25 774 772,00	-22 708 772,00	3 066 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-03-01	17 546 926,00	0,00	45 000,00	17 501 926,00
NORDEA	4,55%	2024-03-28	0,00	22 708 772,00	198 000,00	22 510 772,00
NORDEA	4,53%	2024-10-18	17 972 500,00	0,00	300 000,00	17 672 500,00
NORDEA	0,71%	2025-03-19	18 398 166,00	0,00	245 200,00	18 152 966,00
STADSHYPOTEK	3,42%	2025-12-30	23 811 177,00	0,00	2 811 177,00	21 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2027-09-30	15 563 480,00	0,00	1 118 000,00	14 445 480,00
Summa			119 067 021,00	0,00	7 783 377,00	111 283 644,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 469 200 kr och villkorsändra 57 585 198 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 52 229 246 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför (enligt K2-regelverket) som kortfristiga skulder, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2024. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagarna.

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	177 992	177 342
Skuld för moms	-10 053	6 182
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 178
Clearing	5 125	4 965
Summa övriga skulder	173 064	191 667

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	177 486	36 157
Upplupna driftskostnader	89 923	28 806
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	120 329	92 773
Upplupna elkostnader	121 882	101 522
Upplupna vattenavgifter	0	53 777
Upplupna värmekostnader	349 112	327 459
Upplupna kostnader för renhållning	0	21 301
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 645	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 135	27 119
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 301 736	1 303 929
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 189 248	1 992 842



Not 21 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	214 714 000	214 714 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Umeå 2024 – de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jonatan Sörlin

Eva Marklund

Birger Risberg

Gunnar Jonsson

Greta Sjölander

Victoria Sörensson

Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 – de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Nils Eriksson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 till exempel fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

IMD

IMD betyder individuell mätning och debitering och innebär att man som boende i ett flerbostadshus får betala för sin egen energiförbrukning av till exempel värme, el och varmvatten.

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.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm
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 09222115557513874382

Dokument

<p>Årsredovisning 2023-12-31 Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm Huvuddokument 29 sidor Startades 2024-03-27 09:48:01 CET (+0100) av Ylva Hellman (YH) Färdigställt 2024-03-28 10:57:30 CET (+0100)</p>	<p>Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)</p>
--	--

Signerare

<p>Ylva Hellman (YH) Riksbyggen ylva.hellman@riksbyggen.se Signerade 2024-03-27 09:48:02 CET (+0100)</p>	<p>Jonatan Sörlin (JS) jonsor98@gmail.com +46702558482</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONATAN SÖRLIN" Signerade 2024-03-27 10:22:54 CET (+0100)</p>
<p>Birger Risberg (BR) eob.risberg@gmail.com +46703623426</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGER RISBERG" Signerade 2024-03-27 11:42:36 CET (+0100)</p>	<p>Ewa Marklund (EM) ewa.marklund62@gmail.com +46705509443</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Catarina Marklund" Signerade 2024-03-27 12:24:19 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557513874382

Greta Sjölander (GS)
gretasjalander@gmail.com
+46706677482



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GRETA SJÄLANDER"
Signerade 2024-03-27 11:57:27 CET (+0100)

Gunnar Jonsson (GJ)
gunnar.johnsson@vk.se
+46703192783



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR JONSSON"
Signerade 2024-03-27 16:47:53 CET (+0100)

Victoria Sörensson (VS)
victoria.sorensson@umu.se
+46705353794



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTORIA SÖRENSSON"
Signerade 2024-03-27 09:50:29 CET (+0100)

Patrik Andersson (PA)
patrik.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Patrik Stefan Andersson"
Signerade 2024-03-27 09:59:19 CET (+0100)

Nils Eriksson (NE)
nilseriksson58@gmail.com
+46703400745



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS
ERIKSSON"
Signerade 2024-03-28 09:03:34 CET (+0100)

Benjamin Henriksson (BH)
KPMG AB
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-03-28 10:57:30 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513874382

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 RB Brf Träsnidaren-Östermalm, org. nr 716415-3392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Träsnidaren-Östermalm för år 2023.

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 2023 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 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. 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 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 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 RB Brf Träsnidaren-Östermalm för år 2023 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Nils Eriksson
Förtroendevald revisor

