

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf
Näcken 2 i Umeå
Org nr: 769631-3761



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter (3-7) och suppleanter (0-3).
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden som angivits i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....



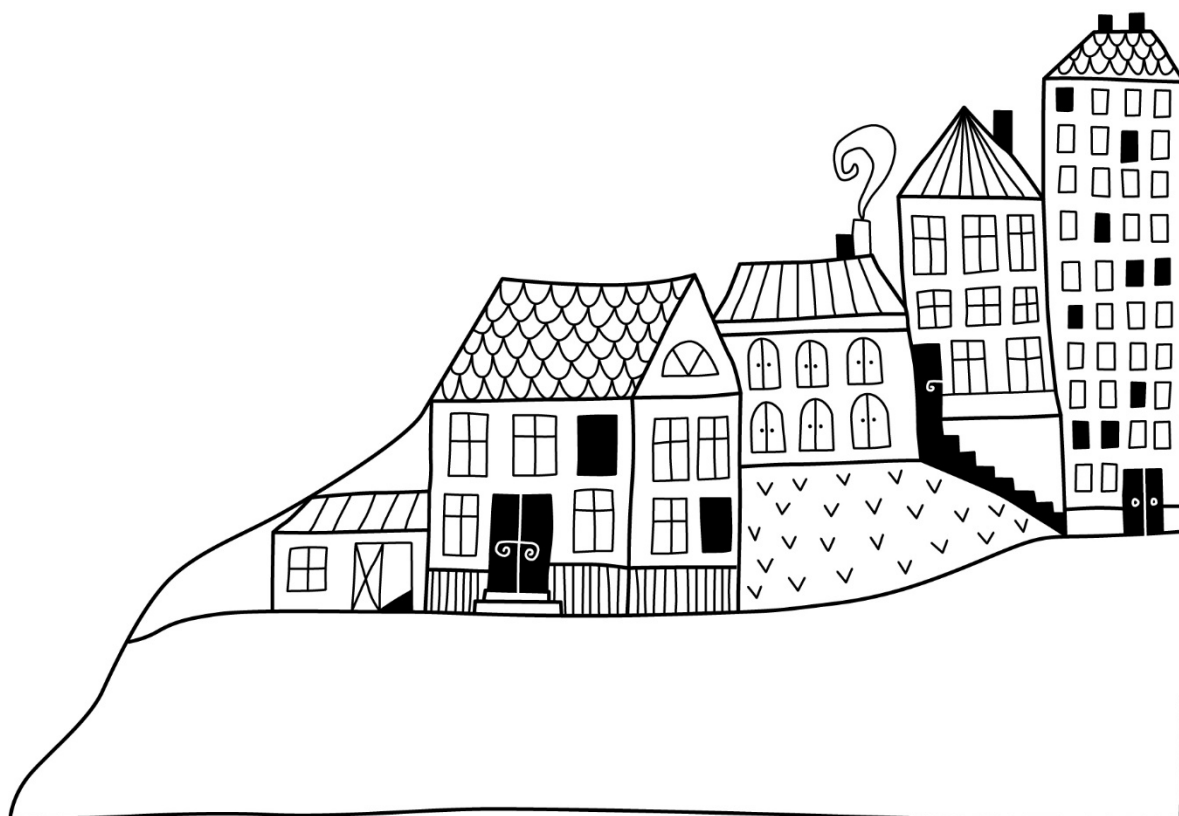
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Näcken 2 i Umeå 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 2015-12-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-04 samt gällande stadgar registrerades 2023-10-03. Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år (+ 219 tkr). Föreningens intäkter har ökat som ett resultat av det beslut som styrelsen fattat om att höja årsavgiften. De kostnader som ökat mest jämfört med föregående år är kostnader för snöröjning och halkbekämpning och taxebundna kostnader såsom fjärrvärme, sophämtning och el. Räntekostnaderna har också ökat jämfört med föregående år vilket beror på ett högre ränteläge för de lån som villkorsändrades under föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 2% till 3%. Under verksamhetsåret har föreningen omförhandlat fyra lån. De klassificerades i föregående årsredovisning som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 59% till 43%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 289 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Total tomtarea	1 054 m ²
1,5 rum och kök	72	Total bostadsarea	2 880 m ²

Dessutom tillkommer	Antal	Årets taxeringsvärde	57 840 000 kr
Användning		Föregående års taxeringsvärde	57 840 000 kr
Antal p-platser	51		

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

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. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Föreningen måste dock ha varit medlem i minst ett år för att erhålla medlemsvinst. Föreningen blev medlem i intresseföreningen i oktober 2023.

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 99 tkr och planerat underhåll för 24 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: En förenings underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

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

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Föreningen har beslutat om att anlita Riksbyggen för att upprätta en underhållsplan med start 2025.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (Byte VVC-pump)	24 295

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Catrine Matthews	Ordförande	2024
Thomas Carlson	Ledamot	2024
Axel Svensson	Ledamot	2024
Patrik Broman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fadi Makhoul	Suppleant	2024
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Nilsson, <i>Ernst & Young AB</i>	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Ahlqvist, <i>Sammankallande</i>	2024

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 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningen har höjt årsavgifterna tre gånger under 2023. Den 1 januari 2023 med 40%, den 1 juli med 5% samt den 1 november med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 1 013 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 069	2 127	2 074	2 019	1 989
Resultat efter finansiella poster	-990	-1 208	-888	-815	-1 001
Soliditet %	67	67	67	68	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	91	91	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 013	694	674	654	654
Energikostnad kr/kvm	153	155	152	131	137
Sparande kr/kvm	109	44	136	161	96
Skuldsättning kr/kvm	11 220	11 340	11 460	11 580	11 700
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 220	11 340	11 460	11 580	11 700
Räntekänslighet %	11,1	16,3	17,0	17,7	17,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Uppllysning vid förlust:

Föreningen går i år med förlust. Justerat för årets avskrivningar är årets resultat positivt (+289 tkr). Årets kassaflöde är negativt (-70 tkr). Föreningen saknar idag underhållsplan och avsättning har därför skett i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Föreningen har beställt en underhållsplan som kommer att upprättas under kommande år vilket kommer underlätta i planeringen för finansieringen av föreningens verksamhet framåt. Styrelsen har även beslutat om en höjning av årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01 vilket positivt kommer påverka föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 230 000	972 814	-5 919 312	-1 208 214
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 208 214	1 208 214
Reservering underhållsfond		348 000	-348 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-24 295	24 295	
Årets resultat				-989 706
Vid årets slut	74 230 000	1 296 519	-7 451 231	-989 706

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 127 526
Årets resultat	-989 706
Årets fondreservering enligt stadgarna	-348 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 295
Summa	-8 440 937

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 440 938

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	3 068 591	2 126 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 293	61 209
Summa rörelseintäkter		3 162 884	2 188 154
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 270 358	-1 218 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 050	-336 552
Personalkostnader	Not 6	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 278 480	-1 278 480
Summa rörelsekostnader		-2 915 743	-2 865 943
Rörelseresultat		247 140	-677 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	290	2 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 237 136	-532 635
Summa finansiella poster		-1 236 846	-530 425
Resultat efter finansiella poster		-989 706	-1 208 214
Årets resultat		-989 706	-1 208 214



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	99 609 904	100 888 384
Summa materiella anläggningstillgångar		99 609 904	100 888 384
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	36 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	0
Summa anläggningstillgångar		99 645 904	100 888 384
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	36	39
Övriga fordringar	Not 13	38	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	145 026	107 745
Summa kortfristiga fordringar		145 100	107 860
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	220 095	290 514
Summa kassa och bank		220 095	290 514
Summa omsättningstillgångar		365 194	398 373
Summa tillgångar		100 011 099	101 286 757



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	74 230 000	74 230 000	
Fond för yttre underhåll	1 296 519	972 814	
Summa bundet eget kapital	75 526 519	75 202 814	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 451 232	-5 919 312	
Årets resultat	-989 706	-1 208 214	
Summa fritt eget kapital	-8 440 938	-7 127 527	
Summa eget kapital	67 085 582	68 075 288	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 312 000	11 968 000
Summa långfristiga skulder		21 312 000	11 968 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 001 600	20 691 200
Leverantörsskulder	Not 17	97 822	118 856
Övriga skulder	Not 18	4 519	6 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	509 576	426 688
Summa kortfristiga skulder		11 613 517	21 243 470
Summa eget kapital och skulder	100 011 099	101 286 757	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	Not 20	-989 706	-1 208 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar		1 278 480	1 278 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		288 774	70 265
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-37 240	-3 162
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		59 647	129 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten		311 181	196 948
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar		-36 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		-36 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld		-345 600	-345 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-345 600	-345 600
Årets kassaflöde		-70 419	-148 652
Likvidamedel vid årets början		290 514	439 165
Likvidamedel vid årets slut		220 095	290 514
Upplysning om betalda räntor			
För erhållen och betald ränta se notförteckning			



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Tak	Linjär	40
Fasad	Linjär	45
Installationer	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 916 414	1 998 432
Hyrer, p-platser	224 576	194 170
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-72 399	-65 657
Summa nettoomsättning	3 068 591	2 126 945

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar, överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	79 066	29 847
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Övriga rörelseintäkter, bl.a. andrahandsuthyrning, externa parkeringsintäkter	15 231	31 366
Summa övriga rörelseintäkter	94 293	61 209

Not 4 Driftskostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-24 295	-56 186
Reparationer	-98 728	-109 093
Försäkringspremier	-47 858	-44 479
Kabel- och digital-TV	-146 719	-194 792
Obligatoriska besiktningar	-1 778	-31 204
Bevakningskostnader	-11 598	-9 780
Snö- och halkbekämpning	-387 240	-234 090
Förbrukningsinventarier	-56	-581
Vatten	-158 538	-191 955
Fastighetsel	-75 198	-65 566
Uppvärmning	-205 915	-188 141
Sophantering och återvinning	-107 223	-92 190
Förvaltningsarvode drift	-5 215	0
Summa driftskostnader	-1 270 358	-1 218 057

Not 5 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-255 984	-248 030
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-12 500
Övriga försäljningskostnader	-11 340	0
Övriga förvaltningskostnader, styrelserummet, arbete utöver avtal	-12 877	-39 593
Kreditupplysningar	-867	-753
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 117	-23 660
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Bankkostnader	-6 866	-5 266
Övriga externa kostnader	-2 500	-6 750
Summa övriga externa kostnader	-334 050	-336 552

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sociala kostnader	-7 855	-7 855
Summa personalkostnader	-32 855	-32 855

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 278 480	-1 278 480
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 278 480	-1 278 480

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	180	2 181
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	29
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	290	2 210

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 236 845	-532 635
Övriga räntekostnader	-291	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 237 136	-532 635



**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 581 072	78 581 072
Mark	29 127 118	29 127 118
	107 708 190	107 708 190
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 708 190	107 708 190
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Byggnader	-6 819 807	-5 541 327
	-6 819 807	-5 541 327
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 278 480	-1 278 480
	-1 278 480	-1 278 480
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 098 287	-6 819 807
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 609 904	100 888 384
Varav		
Byggnader	70 482 786	71 761 266
Mark	29 127 118	29 127 118

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	36 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	36 000	0
<i>72 andelar i Riksbyggen via garantikapitalbevis hos Intresseföreningen.</i>		

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	36	39
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	36	39

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38	76
Summa övriga fordringar	38	76

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 316	36 115
Förutbetalda driftkostnader	2 888	2 640
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 996	62 008
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 574	6 982
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 433	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 820	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 026	107 745

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto, SEB	-608	1 284
Transaktionskonto, Swedbank	220 703	289 229
Summa kassa och bank	220 095	290 514

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	32 313 600	32 659 200
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 771 200	-20 563 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-230 400	-128 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 312 000	11 968 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,50%	2023-06-28	4 838 400,00	-4 812 800,00	25 600,00	0,00
SEB	4,50%	2023-06-28	6 048 000,00	-6 016 000,00	32 000,00	0,00
SEB	4,50%	2024-03-20	4 838 400,00	-4 787 200,00	51 200,00	0,00
SEB	4,58%	2024-06-28	4 838 400,00	0,00	51 200,00	4 787 200,00
SEB	4,58%	2024-06-28	0,00	6 016 000,00	32 000,00	5 984 000,00
SEB	4,42%	2025-06-28	6 048 000,00	0,00	64 000,00	5 984 000,00
SEB	3,25%	2026-12-28	0,00	4 812 800,00	25 600,00	4 787 200,00
SEB	3,25%	2026-12-28	0,00	4 787 200,00	0,00	4 787 200,00
SEB	4,50%	2027-09-28	6 048 000,00	0,00	64 000,00	5 984 000,00
Summa			32 659 200,00	0,00	345 600,00	32 313 600,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om totalt 10 771 200 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. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 345 000 kr/år.

Not 17 Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	44 122	49 097
Ej reskontraförda leverantörsskulder	53 700	69 759
Summa leverantörsskulder	97 822	118 856

Not 18 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	4 519	6 726
Summa övriga skulder	4 519	6 726

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 710	7 855
Upplupna räntekostnader	4 056	16 492
Upplupna driftskostnader	80 196	69 138
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 328	2 207
Upplupna elkostnader	7 878	6 854
Upplupna värmekostnader	29 888	26 926
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	13 500
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	50 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 675	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	11 503
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	276 845	222 212
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 576	426 688

Not 20 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	290	2 210
Erlagd ränta	-1 237 136	-532 635

Not 21 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 560 000	34 560 000

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

Catrine Matthews

Thomas Carlson

Axel Svensson

Patrik Broman

Min revisionsberättelse har lämnats – det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Nilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter.

Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



Riksbyggen Brf Näcken 2 i Umeå

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

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557519097687

Dokument

Årsredovisning 2023 Riksbyggen Brf Näcken 2 i Umeå
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-06-03 17:14:27 CEST (+0200) av Ylva
Hellman (YH)
Färdigställt 2024-06-05 08:53:13 CEST (+0200)

Initierare

Ylva Hellman (YH)
Riksbyggen
ylva.hellman@riksbyggen.se

Signerare

Catrine Matthews (CM)
catrine.matthews@hotmail.com
+46702764096



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CATRINE MATTHEWS"
Signerade 2024-06-03 17:19:30 CEST (+0200)

Thomas Carlsson (TC)
t.carlson70@icloud.com
+46734307626



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS CARLSON"
Signerade 2024-06-03 20:05:10 CEST (+0200)

Axel Svensson (AS)
axel-svensson@live.com
+46730776808



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Axel Harald Svensson"
Signerade 2024-06-04 18:11:48 CEST (+0200)

Patrik Broman (PB)
Riksbyggen
Patrik.Broman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK BROMAN"
Signerade 2024-06-04 07:23:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519097687

Hans Nilsson (HN)
Ernst & Young AB
hans.nilsson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Hans Erik Nilsson"
Signerade 2024-06-05 08:53:13 CEST (+0200)*

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>

