

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Birkarlen
Org nr: 769614-3424





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Birkarlen har
härmed upprättat årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-03. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-11.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 695% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre (3) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 695% till 504%.

I resultatet ingår avskrivningar med 455 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 476 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gammelstaden 23:5 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 11 byggnader och 7 småhus med totalt 42 stycken lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Björklundsvägen 11-87 i Gammelstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Norrbotten.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	22
4 rum och kök	2
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal p-platser	48



Total tomtarea	10 021 m ²
Total bostadsarea	3 245 m ²
Årets taxeringsvärde	39 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 76 tkr och planerat underhåll för 413 tkr.

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll:

	År	Kommentar
Värmesystem	2020	Byte av värmestystem till en kostnad av 5 950 tkr

Årets utförda underhåll (tkr)

	Belopp
Bostäder	151
Gemensamma utrymmen	57
Installationer	14
Huskropp utvändigt	191



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Larsson	Ordförande	2024
Anita Stenberg	Sekreterare	2024
Sanna Markgren	Ledamot	2025
Magnus Sellgren	Ledamot	2024
Alexandra Eriksson	Ledamot	2024
Jesper Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Johansson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Berit Johansson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Maria Uusitalo

Valberedning

Maria Uusitalo

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt värmesystem men kostnaden ligger som en inventarie och därmed påverkar det inte föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-04-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,2 % från och med 2024-03-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 619 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 625	2 592	2 555	2 535	2 440
Resultat efter finansiella poster*	21	264	119	-2 443	172
Soliditet %*	32	32	31	30	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	77	77	76	75	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	621	613	601	592	570
Energikostnad kr/kvm*	166	155	156	128	167
Sparande kr/kvm*	274	288	276	-572	297
Skuldsättning kr/kvm*	7 651	7 714	7 777	7 838	6 353
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 651	7 714	7 777	7 838	6 353
Räntekänslighet %*	12,3	12,6	12,9	13,2	11,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 307 346	580 109	2 463 976	-5 792 398	263 848
Disposition enl. årsstämmobeslut				263 848	-263 848
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-412 863	412 863	
Årets resultat					20 800
Vid årets slut	14 307 346	580 109	2 351 113	-5 415 687	20 800

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 528 550
Årets resultat	20 800
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	412 863
Summa	-5 394 886

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 5 394 886
--	--------------------

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	2 624 978	2 592 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 621	3 182
Summa rörelseintäkter		2 631 599	2 595 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 548 114	-1 399 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 212	-103 616
Personalkostnader	Not 6	-38 563	-40 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-454 760	-454 760
Summa rörelsekostnader		-2 294 648	-1 997 784
Rörelseresultat		336 950	597 692
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	78 395	19 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-394 555	-353 699
Summa finansiella poster		-316 150	-333 844
Resultat efter finansiella poster		20 800	263 848
Årets resultat		20 800	263 848



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 922 003	33 376 762
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	880 474	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 802 476	33 376 762
Summa anläggningstillgångar		33 802 476	33 376 762
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 995	9 115
Övriga fordringar		32 226	31 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 110	105 560
Summa kortfristiga fordringar		160 331	146 324
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 161 191	3 717 302
Summa kassa och bank		3 161 191	3 717 302
Summa omsättningstillgångar		3 321 522	3 863 626
Summa tillgångar		37 123 999	37 240 388



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 887 455	14 887 455
Fond för yttre underhåll	2 351 113	2 463 976
Summa bundet eget kapital	17 238 568	17 351 431
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	−5 415 687	−5 792 398
Årets resultat	20 800	263 848
Summa ansamlad förlust	−5 394 886	−5 528 550
Summa eget kapital	11 843 682	11 822 881
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 364 606
Summa långfristiga skulder	5 364 606	24 861 953
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 461 347
Leverantörsskulder	118 920	91 544
Skatteskulder	8 505	5 993
Övriga skulder	1 028	−8 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	325 911	297 659
Summa kortfristiga skulder	19 915 711	555 554
Summa eget kapital och skulder	37 123 999	37 240 388



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	20 800	263 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	454 760	454 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	475 560	718 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 007	-3 248
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	67 838	-17 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	529 391	698 118
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-880 474	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-880 473	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-205 028	-205 028
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-205 028	-205 028
Årets kassaflöde	-556 111	493 090
Likvidamedel vid årets början	3 717 302	3 224 212
Likvidamedel vid årets slut	3 161 191	3 717 302



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	50
Balkonger	Linjär	25
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier/Installationer	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 007 074	1 967 717
Hyror, bostäder	539 328	537 051
Hyror, p-platser	92 400	92 400
Hyror, övriga	4 080	4 080
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 900	-30 800
Elavgifter	7 996	21 845
Summa nettoomsättning	2 624 978	2 592 293

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	4 726	2 643
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-1
Övriga rörelseintäkter	1 905	540
Summa övriga rörelseintäkter	6 621	3 182

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-412 864	-214 446
Reparationer	-75 813	-135 879
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 738	-63 798
Försäkringspremier	-58 461	-56 435
Kabel- och digital-TV	-146 606	-132 750
Återbäring från Riksbyggen	2 200	2 300
Serviceavtal	-11 635	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-27 883	0
Snö- och halkbekämpning	-125 868	-93 481
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-14 395	-22 377
Vatten	-131 554	-137 625
Fastighetsel	-118 975	-115 522
Uppvärmning	-287 528	-249 922
Sophantering och återvinning	-44 085	-44 985
Förvaltningsarvode drift	-27 909	-134 208
Summa driftskostnader	-1 548 114	-1 399 128



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-199 122	-69 268
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 250	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 770	-4 611
Kreditupplysningar	-764	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-1 691
Kontorsmateriel	-2 775	0
Telefon och porto	-5 785	-2 610
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 000
Bankkostnader	-2 851	-2 615
Övriga externa kostnader	-1 173	-3 813
Summa övriga externa kostnader	-253 212	-103 616

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-25 150	-30 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	0
Sociala kostnader	-8 413	-9 630
Summa personalkostnader	-38 563	-40 280

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-307 653	-307 653
Avskrivningar tillkommande utgifter	-147 107	-147 107
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-454 760	-454 760

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10	48
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10	48

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	77 776	19 754
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	19
Övriga ränteintäkter	577	34
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	78 395	19 807

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-394 555	-353 649
Övriga räntekostnader	0	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-394 555	-353 699

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 765 261	30 765 261
Mark	2 415 564	2 415 564
Standardförbättringar	6 778 073	6 778 073
Markanläggning	234 534	234 534
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 193 432	40 193 432

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 142 125	-4 834 473
Standardförbättringar	-1 440 011	-1 292 904
Markanläggningar	-234 534	-234 534
	-6 816 670	-6 361 911

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-307 653	-307 653
Årets avskrivning standardförbättringar	-147 107	-123 696
	-454 760	-431 349

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-7 271 430	-6 793 260
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

32 922 002	33 376 762
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	25 315 483	25 623 136
Mark	2 415 564	2 415 564
Standardförbättringar	5 190 955	5 338 062

Taxeringsvärden

Bostäder	39 600 000	39 600 000
Totalt taxeringsvärde	39 600 000	39 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 600 000</i>	<i>7 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	49 183	49 183
Installationer	96 750	96 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	145 933	145 933

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-49 183	-49 183
Installationer	-96 750	-96 750
	-145 933	-145 933
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ny-, till- och ombyggnad	880 474	
Vid årets slut	880 474	0

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 639 628	2 712 800
Transaktionskonto	521 563	1 004 502
Summa kassa och bank	3 161 191	3 717 302



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 825 953	25 030 981
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-205 028	-169 028
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 256 319	
Långfristig skuld vid årets slut	5 364 606	24 861 953

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-06-01	5 707 218,00	0,00	60 396,00	5 646 822,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-06-01	8 962 744,00	0,00	36 000,00	8 926 744,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-06-30	4 879 157,00	0,00	50 004,00	4 829 153,00
SWEDBANK	3,16%	2027-05-25	5 481 862,00	0,00	58 628,00	5 423 234,00
Summa			25 025 948,00	0,00	205 028,00	24 825 953,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi (fyll i bank) lån om 5 646 822 kr, 8 926 744 kr och 4 829 153 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

Not 16 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 744 000	28 744 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Helena Larsson

Anita Stenberg

Sanna Markgren

Alexandra Eriksson

Magnus Sellgren

Jesper Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monika Lindgren KPMG AB
Auktoriserad revisor

Berit Johansson
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 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 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.

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 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.

BRF Birkarlen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Birkarlen 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



Verification

Transaction 09222115557518268526

Document

Årsredovisning 2023
Main document
24 pages
Initiated on 2024-05-24 11:26:37 CEST (+0200) by Maria Enryd (ME)
Finalised on 2024-06-11 14:57:18 CEST (+0200)

Initiator

Maria Enryd (ME)
Riksbyggen
maria.enryd@riksbyggen.se

Signatories

Helena Larsson (HL)
larssonmhelena@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HELENA LARSSON"
Signed 2024-05-24 11:28:10 CEST (+0200)

Anita Stenberg (AS)
stena71@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Anita Elisabet Stenberg"
Signed 2024-05-24 17:15:25 CEST (+0200)

Alexandra Eriksson (AE)
alexandraeriksson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ALEXANDRA ERIKSSON"
Signed 2024-05-30 08:44:03 CEST (+0200)

Magnus Sellgren (MS)
sellelul38@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Magnus Gösta Anders Sellgren"
Signed 2024-06-07 15:43:14 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557518268526

Jesper Persson (JP)
jesper.x.persson@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "Björn
Jesper Persson"*
Signed 2024-05-24 13:12:46 CEST (+0200)

Berit Johansson (BJ)
berit.a.johansson@outlook.com



*The name returned by Swedish BankID was "Berit
Agneta Johansson"*
Signed 2024-06-01 22:37:43 CEST (+0200)

Monika Lindgren (ML)
monika.lindgren@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "MONIKA
LINDGREN"*
Signed 2024-06-11 14:57:18 CEST (+0200)

Sanna Marklund (SM)
sannamarkgren@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "SANNA
MARKGREN"*
Signed 2024-06-05 14:17:31 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

