

Årsredovisning

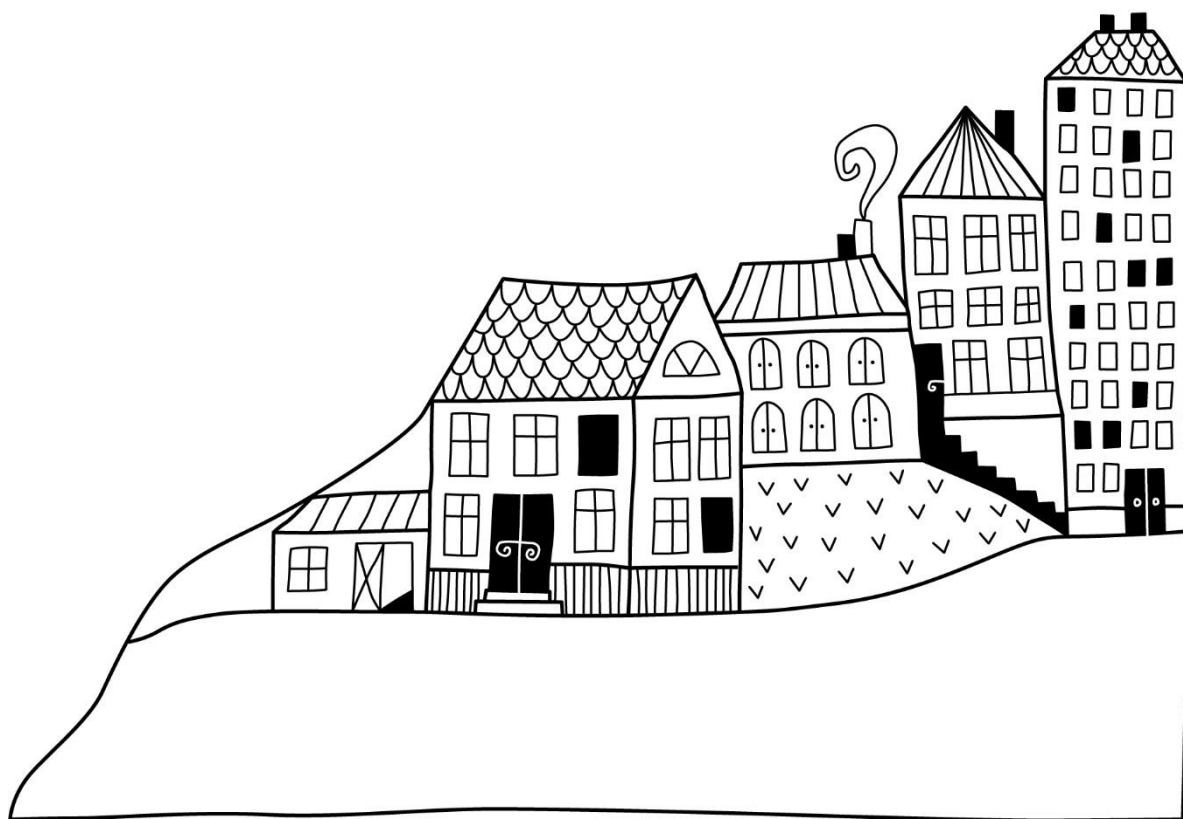
2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Fagotten
Org nr: 794700-3591



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fagotten får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 1 781 413 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-07-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-07-03 nuvarande stadgar registrerades 2025-02-25.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 816 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 820 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orkestern 4 i Skellefteå kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är Dirigentvägen 32-36, 44-54 samt Orkestervägen 46-66, 112-132 i Skellefteå.

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 144 kvm, 48 st förråd. Tvättstugor finns på Dirigentvägen 48 samt Orkestervägen 54 och 120. Hobbyrum/styrelserum ca 16 + 16 kvm finns på Dirigentvägen 36. Styrelselokal/vaktmästeri/uthyrningsrum ca 40 kvm finns på Dirigentvägen 36.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Värmen tillsammans med Brf HSB Orkestern och fr 2025-01-01 Svea hyresfastigheter. Föreningens andel är 1/3-del. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, husvagnsplatser, släpvningsplatser, mc-garage, panncentral och miljöstugor inom området. Samfälligheten har ett boråd med representanter från alla delägare. Kvartersgård finns på Dirigentvägen 6a, gym finns på Dirigentvägen 12 (hyresfastigheternas). Miljöstugor finns 2 st på Dirigentvägen samt 3 st på Orkestervägen. En gemensam lekpark gjordes klar under 2020.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Fastigheten ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	17	
1 rum och kök	20	
2 rum och kök	92	
3 rum och kök	75	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	4	stor carport
Antal garage	95	vanlig carport
Antal garage	10	carport med laddbox
Antal p-platser	64	mv-platser

Total tomtarea	7 607 m ²
Bostäder bostadsrätt	12 988 m ²
Total bostadsarea	12 988 m ²

Årets taxeringsvärde	97 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	97 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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.

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 583 tkr och planerat underhåll för 108 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2024 visar på ett underhållsbehov på 844 000 kr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 844 000 kr.



Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2004	
Byte ytskikt yttertak,måln balkongplåtar Ork 46-66	2005	
Målning och rostbehandling av entrétak	2005	
Byte ytskikt yttertak Ork 112-132, Dir 32-36,44-54	2006	
Rensning och besiktning av stammar(i gott skick av plast med hög kvalitet)	2007	
Radonmätning	2008	
Byte entrédörrar	2009	
Upprustning innergårdar Orkv 46-66, 112-132	2010	
Fastighetsboxar	2011	
Byte balkongplåtar Orkv 112-132	2011	
Målning av carportar Dirigentv	2011	
Lekparkerna rustas upp	2012	
Byte av balkongplåtar på Orkv 46-66, Dirv 32-54	2012	
Obligatorisk vent-kontroll , rens, justering luftkanaler	2012	vart 6:e år
Utökning antalet besöksparkeringar Ork 112-132	2012	
Målning av carportar, Orkv 46-66	2013	
Målning av carportar, Orkv 112-132	2014	
Byte av lås och lägenhetsdörrar av säkerhetstyp	2014	
Förebyggande våtrumsbesiktning samt åtgärder	2014-2016	
Armaturer i trapphus	2015	
Vindisolering	2015	
Värmeanläggning, torktumlare	2015	
Behandling av trapphusgolv	2014	
Inglasning balkonger	2016-2018	
Gemensam lekpark Sjungande Dalen	2019-2020	
Ny motorvärmarutrustning	2019-2020	
Ventilationsrengöring, OVK, varmvattenväxlare	2019	
Huskropp utvändigt	2020	
Övernattningsrum, kvartersgård, OVK-åtgärder	2021	
Cykelskjul, borttag lekplatser, carportfasad	2021	
Tvättstugor, paviljonger, carportfasad	2022	
Åtgärd badrum efter statuskontroll	2020-2023	
10 laddplatser för bilar	2022	
Installationer	2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Gemensamma utrymmen, tvättstuga 68 367

Installationer 40 065

Under 2024 har det relinats avlopp samt installerats ett nytt taggssystem för ytterdörrar, källare och tvättstugor.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carin Nilsson	Ordförande	2026
Maria Saverstam	Sekreterare	2026
Ann Lidberg	Vice ordförande	2025
Tage Markusson	Ledamot	Fr o m 2025-01-22
Kjell Eriksson	Ledamot	T o m 2024-09-19
Thomas Hofgaard	Ledamot	2025
Benjamin Stenlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isa Paldanius	Suppleant	2025
Margareta Burman	Suppleant	2025
Tomas Rönnblom	Suppleant	2025
Ann Steinwall	Suppl Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Mikael Winterkvist	Föreningsrevisor	2025
Håkan Carlberg	Revisorssuppleant	2025
Thomas Hofgaard	Brandskyddsansvarig	2025
Solveig Teglund	Valberedning	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från K2 till K3. I övrigt 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 260 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 260 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 753 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 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga upplåtna. . Kommunen äger lägenhet 13,23 och 125.

2024 har föreningen använt 480 280 kWh fastighetsel, 2 347 140 kWh värmeenergi samt 13 983 kbm vatten.
2023 har föreningen använt 485 218 kWh fastighetsel, 2 362 280 kWh värmeenergi samt 13 941 kbm vatten.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal , 12988 kvm lgh	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*, tkr	11 924	11 021	10 613	10 446	10 109
Rörelsens intäkter, tkr	11 928	11 061	10 645	10 531	10 203
Resultat efter finansiella poster*, tkr	1 004	-691	-224	535	551
Årets resultat, tkr	1 004	-691	-224	535	551
Resultat exkl avskrivningar, tkr	2 820	669	1 136	1 840	1 890
Balansomslutning, tkr	43 311	36 216	38 082	38 578	38 740
Årets kassaflöde, tkr	762	-1 117	-491	1 134	-251
Soliditet %*	12	12	13	13	12
Likviditet %	44	28	40	124	97
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	95	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	860	797	775	764	739
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	539	666	562	488	468
Energikostnad kr/kvm*	261	253	229	223	211
Underhållsfond kr/kvm	712	655	516	422	348
Reservering till u-hållsfond kr/kvm	65	154	154	154	154
Sparande kr/kvm*	225	66	148	222	211
Ränta kr/kvm	69	44	44	46	48
Skuldsättning kr/kvm*	2 790	2 255	2 330	2 406	2 483
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 790	2 255	2 330	2 406	2 483
Räntekänslighet %*	3,2	2,8	3,0	3,2	3,4

* 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) delat med 100. 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	714 405	0	0	8 507 533	-4 257 084	-690 949
Disposition enl. årsstämmobeslut					-690 949	690 949
Reservering underhållsfond				844 000	-844 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-108 432	108 432	
Årets resultat						1 003 978
Vid årets slut	714 405	0	0	9 243 101	-5 683 601	1 003 978

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 948 033
Årets resultat	1 003 978
Årets fondreservering enligt budget	-844 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 432
Summa	-4 679 624

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 679 624

Föreningen har ett utgående underskott främst pga att åtgärder gjorts efter våtrumsbesiktningar under 2022-2023. Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 923 611	11 021 174
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 097	39 975
Summa		11 927 708	11 061 149
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 095 899	-8 836 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-963 888	-862 169
Personalkostnader	Not 6	-137 122	-129 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 816 188	-1 360 431
Summa rörelsekostnader		-10 013 096	-11 188 668
Rörelseresultat		1 914 612	-127 520
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 684	2 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-923 318	-572 471
Summa finansiella poster		-910 634	-563 430
Resultat efter finansiella poster		1 003 978	-690 949
Årets resultat		1 003 978	-690 949



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 206 044	30 341 381
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 870 187	577 919
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	748 125
Summa materiella anläggningstillgångar		38 076 231	31 667 425
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	306 000	306 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	2 097 001	2 192 410
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 403 001	2 498 410
Summa anläggningstillgångar		40 479 232	34 165 835
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	118	100
Övriga fordringar	Not 17	16 378	15 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	541 273	522 099
Summa kortfristiga fordringar		557 769	538 188
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	2 273 958	1 512 151
Summa kassa och bank		2 273 958	1 512 151
Summa omsättningstillgångar		2 831 726	2 050 339
Summa tillgångar		43 310 958	36 216 175



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		714 405	714 405
Fond för yttre underhåll		9 243 101	8 507 533
Summa bundet eget kapital		9 957 506	9 221 938
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 683 601	-4 257 084
Årets resultat		1 003 978	-690 949
Summa fritt eget kapital		-4 679 624	-4 948 033
Summa eget kapital		5 277 882	4 273 905
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	27 632 000	24 609 937
Summa långfristiga skulder		27 632 000	24 609 937
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	8 604 687	4 679 802
Leverantörsskulder	Not 21	420 840	1 221 166
Skatteskulder	Not 22	11 008	24 296
Övriga skulder	Not 23	19 036	14 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 345 506	1 392 915
Summa kortfristiga skulder		10 401 077	7 332 333
Summa eget kapital och skulder		43 310 958	36 216 176



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 914 612	−127 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 816 188	1 360 431
	3 730 800	1 232 911
Erhållen ränta	12 684	9 041
Erlagd ränta	−911 339	−532 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 832 145	709 314
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−19 900	137 066
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−867 802	−248 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 944 442	598 225
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−8 129 584	0
Investeringar i pågående byggnation	0	−748 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−8 129 584	−748 125
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 053 052	−967 302
Upptagna lån	8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 946 948	−967 302
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	761 806	−1 117 203
Likvida medel vid årets början	1 512 151	2 629 354
Likvida medel vid årets slut	2 273 958	1 512 151



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021–2022 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning

Förändring i årsredovisningen BRF - uppdelning av intäkter

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

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
Byggnader, balkonger	Komponent	43
Byggnader, elinstallationer	Komponent	25
Byggnader, entrépartier	Komponent	24
Byggnader, fasad	Komponent	23
Byggnader, fönster	Komponent	31
Byggnader, stomme	Komponent	36
Byggnader, tak	Komponent	23
Byggnader, inre ytskikt	Komponent	18
Byggnader, ventilation	Komponent	10
Byggnader, dörrar invändiga	Komponent	32
Byggnad, vatten o avlopp	Komponent	46
Byggnad, relining	Komponent	50
Byggnad, värmesystem	Komponent	17
Anslutningsavgifter	Linjär	15
Markanläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 782 292	8 973 996
Hyrer, lokaler, förråd	32 550	32 400
Hyrer, p-platser	630 063	630 229
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler, förråd	-5 145	-8 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 931	-63 455
Elavgifter	413 632	362 885
Övriga avgifter	0	400
Balkonginglasning	1 012 320	1 012 320
Övriga ersättningar, överlåtelse, pant	36 344	29 262
Övernattningsrum	7 800	6 800
Andrahandsuthyrningar och påminnelseavgifter	48 739	39 953
Gym intäkter, tvättstugetaggar	5 000	5 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-53	-16
Summa nettoomsättning	11 923 611	11 021 174

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 097	1 680
Försäkringsersättningar	0	38 295
Summa övriga rörelseintäkter	4 097	39 975

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-108 432	-188 743
Reparationer	-582 931	-2 741 631
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-293 400	-293 400
Försäkringspremier	-243 982	-205 869
Digitala avgifter	-513 992	-497 235
Återbäring från Riksbyggen	1 000	9 600
Serviceavtal tvättstugetaggar	-4 950	0
Snö- och halkbekämpning	-14 332	0
Statuskontroll	0	-32 700
Förbrukningsinventarier	-9 334	-1 558
Vatten	-1 008 086	-896 971
Fastighetsel	-512 360	-584 251
Uppvärmning	-1 874 712	-1 806 735
Utemiljö extra	-7 974	0
Driftkostnader samf Värmen	-1 632 885	-1 326 711
Förvaltningsarvode drift, städning	-290 108	-270 555
Summa driftskostnader	-7 095 899	-8 836 759



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel, gym och kvartersgård	-7 600	-7 600
Förvaltningsarvode administration och skötsel	-713 098	-703 861
IT-kostnader, motorvärmare	-28 053	-28 051
Arvode, yrkesrevisorer	-48 600	-15 775
Övriga förvaltningskostnader	-46 779	-33 034
Inkassokostnader	-346	-623
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 823	-26 670
Telefon och porto	-1 490	-1 485
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-17 136	-17 136
Konsultarvoden	-36 607	-5 163
Bankkostnader	-8 481	-7 333
Övriga externa kostnader	-15 874	-15 378
Summa övriga externa kostnader	-963 888	-862 169

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-23 900	-24 485
Sammanträdesarvoden	-90 258	-81 098
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare 4400	-4 400	-5 600
Sociala kostnader	-18 564	-18 126
Summa personalkostnader	-137 122	-129 309

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Immateriella anläggningstillgångar,samf Värmen	-95 410	-95 410
Avskrivning Byggnader	-1 632 690	-306 981
Avskrivning Markanläggningar	-18 556	-19 697
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-880 160
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 151	-18 151
Avskrivning Installationer	-51 381	-40 033
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 816 188	-1 360 431

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	118
Ränteintäkt kortfristiga fordringar, SBAB	12 199	2 426
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	52
Övriga ränteintäkter, skattekonto	389	326
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 684	2 921

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-893 943	-571 457
Övriga räntekostnader	0	-1 014
Övriga finansiella kostnader, pantbrev	-29 375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-923 318	-572 471



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 179 387	16 179 387
Mark	575 000	575 000
Anslutningsavgifter	918 875	918 875
Tillkommande utgifter	0	32 987 600
Omklassificering byggnader, från tillkommande utgifter	32 987 600	
Markanläggning	593 063	593 063
	51 253 925	51 253 925
Årets anskaffningar		
Byggnader, relining	7 515 910	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 769 835	51 253 925
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 320 378	-11 013 397
Anslutningsavgifter	-918 875	-918 875
Tillkommande utgifter(ihoplagt med byggnad-24)	-8 210 123	-7 329 963
Markanläggningar	-463 168	-443 471
	-20 912 544	-19 705 706
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 632 690	-306 981
Årets avskrivning tillkommande utgifter(ihoplagt med byggnad-24)	0	-880 160
Årets avskrivning markanläggningar	-18 556	-19 697
	-1 651 246	-1 206 838
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 563 790	-20 912 544
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 206 045	30 341 381
Varav		
Byggnader	35 519 706	4 859 010
Mark	575 000	575 000
Tillkommande utgifter(ihoplagt med byggnad-24)	0	24 777 476
Markanläggningar	111 339	129 897
Taxeringsvärden		
Bostäder	97 800 000	97 800 000
Totalt taxeringsvärde	97 800 000	97 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 000 000</i>	<i>80 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 800 000</i>	<i>17 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	782 245	782 245
Installationer	600 458	600 458
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 382 703	1 382 703
Årets anskaffningar		
Installationer, taggsystem	1 361 799	0
	2 744 502	1 382 703
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-724 719	-706 569
Installationer	-80 065	-40 033
	-804 784	-746 602
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-18 151	-18 151
Installationer	-51 381	-40 033
	-69 532	-58 184
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-742 870	-724 719
Installationer	-131 445	-80 065
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-874 315	-804 784
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 870 187	577 919
Varav		
Inventarier och verktyg	39 375	57 526
Installationer	1 830 812	520 393

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	748 125	0
Årets anskaffning relining	-748 125	748 125
Vid årets slut	0	748 125

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	306 000	306 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	306 000	306 000

Not 15 Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Andel i Samfällighetsföreningen Värmen	2 097 001	2 192 411
Summa andra långfristiga fordringar	2 097 001	2 192 411

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	18	0
Kundfordringar	100	100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	118	100

Not 17 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 378	15 989
Summa övriga fordringar	16 378	15 989

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	273 266	243 982
Förutbetalt förvaltningsarvode	185 065	172 555
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 042	71 728
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 900	33 834
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	541 273	522 099

Not 19 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel SBAB	1 012 130	7 426
Swishkonto Swedbank	12 526	171
Transaktionskonto	1 249 302	1 504 555
Summa kassa och bank	2 273 958	1 512 151



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	36 236 687	29 289 739
Nästa års omsättningar	-7 782 187	-3 712 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-822 500	-967 302
Långfristig skuld vid årets slut	27 632 000	24 609 937

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,04%	2024-08-23	3 762 500,00	-3 698 000,00	64 500,00	0,00
SWEDBANK	2,01%	2024-11-15	124 000,00	0,00	124 000,00	0,00
SWEDBANK	2,04%(blev 3,15 1 år)	2025-01-24	1 822 585,00	0,00	50 276,00	1 772 309,00
SWEDBANK	1,42%(blev 3,15 1 år)	2025-01-24	1 835 154,00	0,00	50 276,00	1 784 878,00
SWEDBANK	2,01%	2025-05-23	4 355 000,00	0,00	130 000,00	4 225 000,00
SWEDBANK	2,15%	2026-04-24	5 518 000,00	0,00	124 000,00	5 394 000,00
SWEDBANK	4,58%	2026-10-23	4 281 250,00	0,00	125 000,00	4 156 250,00
SWEDBANK	2,93%	2026-10-23	0,00	7 698 000,00	0,00	7 698 000,00
SWEDBANK	1,45%	2027-01-25	4 966 250,00	0,00	145 000,00	4 821 250,00
SWEDBANK	3,56%	2027-06-23	0,00	4 000 000,00	40 000,00	3 960 000,00
SWEDBANK	1,34%	2029-02-23	2 625 000,00	0,00	200 000,00	2 425 000,00
Summa			29 289 739,00	8 000 000,00	1 053 052,00	36 236 687,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 7 782 187 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	406 983	1 181 082
Ej reskontraförda leverantörsskulder	13 857	40 084
Summa leverantörsskulder	420 840	1 221 166

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	11 008	24 296
Summa skatteskulder	11 008	24 296

Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	–5 534	–6 522
Skuld sociala avgifter och skatter	24 570	20 043
Avgifts-och hyresskuld	0	319
Clearing	0	315
Summa övriga skulder	19 036	14 155

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	100 319	88 340
Upplupna driftskostnader	573	5 505
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	104 828	52 500
Upplupna elkostnader	68 150	77 010
Upplupna värmekostnader	221 729	230 823
Upplupna revisionsarvoden	32 200	14 850
Upplupna styrelsearvoden	0	12 224
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 312	21 038
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	682 394	890 625
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 345 506	1 392 915

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	37 000 000	35 600 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Skellefteå den dag styrelsens elektroniska signatur utvisar

Carin Nilsson
ordförande

Maria Saverstam

Ann Lidberg

Thomas Hofgaard

Tage Markusson

Benjamin Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag vår elektroniska signatur utvisar

KPMG AB
Auktoriserad revisor
Frida Kolbäck

Mikael Winterkvist
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 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 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 Fagotten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Fagotten 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fagotten, org. nr 794700-3591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fagotten för år 2024.

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 2024 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 Bostadsrättsföreningen Fagotten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Örnsköldsvik det datum som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Mikael Winterkvist
Förtroendevald revisor

