

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Tavleviken i Umeå  
Org nr: 769629-6198



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tavleviken i Umeå  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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 2015-02-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-27. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader. Att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror främst på högre kostnader för snöröjning och halkbekämpning samt reparationer. Fastighetsel, uppvärmning, vatten och sophämtning har också ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd, den ger ej full kostnadstäckning (-24 tkr). Om man bortser avskrivningarna ger budgeten full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 14%.

Enligt utlåtande från FAR (föreningen auktoriserade revisorer) ska lån som förfaller under kommande räkenskapsår numera redovisas som kortfristig skuld. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristig lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 648 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 604 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Älvringen 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Sagovägen 9 & 11 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
8	20	16	44

### Dessutom tillkommer:

P-platser
39

Total tomtarea	5 256 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 652 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	42 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 tkr och planerat underhåll för 11 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 153 tkr i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor	10 936

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Britt Inger Odén	Ordförande	2022
Anders Bucht	Sekreterare	2022
Jan Karlsson	Vice ordförande	2022
Evy Stenman	Ledamot	2022
Ebba Björklund	Ledamot	2022

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Karin Söderberg	Suppleant	2022
Malin Törnell	Suppleant	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022

## Valberedning

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Pernilla Pettersson	2022
Annika Hollsten	2022

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Natten den 21 november 2021 utbröt det brand i en av föreningens carport långa. 14 bilar har sina platser där och lägenhetsinnehavarna sina förråd. De fyra första bilar, närmast utfarten blev totalförstörda. Tre bilar fick omfattande brand-och lackskador av bl. a. nedfallande sotpartiklar. Tak, väggar och alla 14 förråd blev brand och sot skadade. Uppbyggandet av byggnaden har tagit tid pga. olika omständigheter. Byggnaden beräknas vara färdigställt under juni månad 2022. Föreningens försäkring har hittills ersatt kostnader kring uppbyggandet. Föreningens egna kostnader är tillfälliga motorvärmare, frakt av brandskadat material från de privata förråden samt självriskan, totalt 30 000 kr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

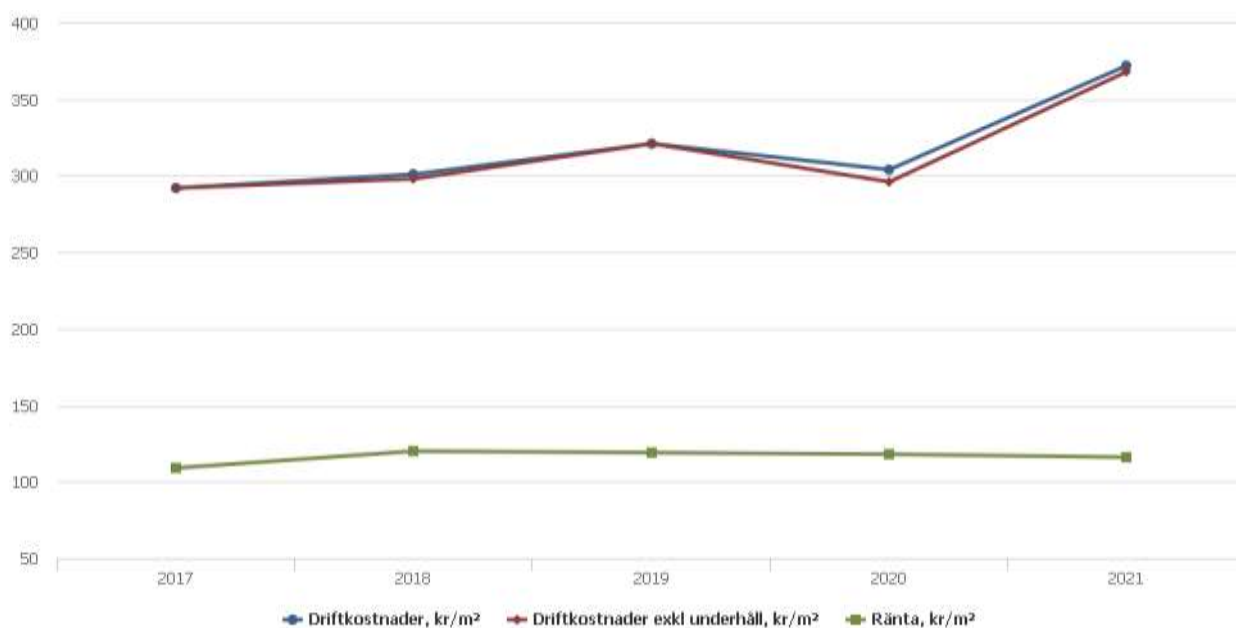
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 173	2 149	2 159	2 068	2 068
Resultat efter finansiella poster	-44	105	117	72	132
Resultat exklusive avskrivningar	604	753	765	719	780
Soliditet %	68	67	67	66	66
Likviditet % (exklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2022)	296	376	272	201	139
Likviditet % (inklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2022)	14	26	-	-	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	372	304	321	301	292
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	368	296	321	298	292
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	116	118	119	120	109
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 477	10 149	10 254	10 360	10 473



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 890 000	3 783 437	0	407 603	-86 524	105 450
Disposition enl. årsstämmobeslut					105 450	-105 450
Reservering underhållsfond				152 800	-152 800	
Ianspråktagande av underhållsfond				-10 936	10 936	
Årets resultat						-44 251
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 890 000</b>	<b>3 783 437</b>	<b>0</b>	<b>549 467</b>	<b>-122 938</b>	<b>-44 251</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	18 926
Årets resultat	-44 251
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-152 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 936
<b>Summa</b>	<b>-167 189</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 167 189

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 173 104	2 148 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 409	35 943
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 193 513</b>	<b>2 184 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-987 111	-806 688
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 770	-272 676
Personalkostnader	Not 6	-30 614	-41 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-647 779	-647 779
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 935 274</b>	<b>-1 768 969</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>258 239</b>	<b>415 892</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 815	2 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-307 305	-313 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-302 490</b>	<b>-310 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-44 251</b>	<b>105 450</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-44 251</b>	<b>105 450</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	79 332 695	79 980 474
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 332 695</b>	<b>79 980 474</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 332 695</b>	<b>79 980 474</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 000	297
Övriga fordringar	Not 10	1 612	1 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	105 732	105 033
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 344</b>	<b>107 154</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 184 812	2 280 457
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 184 812</b>	<b>2 280 457</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 293 156</b>	<b>2 387 610</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>80 625 851</b>	<b>82 368 085</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	54 673 437	54 673 437	
Fond för yttre underhåll	549 467	407 603	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>55 222 904</b>	<b>55 081 040</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-122 938	-86 524	
Årets resultat	-44 251	105 450	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-167 189</b>	<b>18 926</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>55 055 715</b>	<b>55 099 966</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 364 921	18 122 143
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 364 921</b>	<b>18 122 143</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 768 776	8 792 158
Leverantörsskulder		80 347	81 242
Övriga skulder	Not 14	8 402	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	347 689	272 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 205 214</b>	<b>9 145 975</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>80 625 851</b>	<b>82 368 085</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårens siffror har inte räknats om

## 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 859 568	1 832 064
Hyror, p-platser	238 800	238 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 297	-12 457
Rabatter	-7 000	0
Elavgifter	85 033	91 012
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 173 104</b>	<b>2 148 919</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	12 581	27 546
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	7 827	8 037
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>20 409</b>	<b>35 943</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-10 936	-22 778
Reparationer	-37 551	-8 000
Försäkringspremier	-36 533	-34 566
Kabel- och digital-TV	-140 931	-140 868
Systematiskt brandskyddsarbete	-54 120	0
Obligatoriska besiktningar	-3 942	-22 933
Bevakningskostnader	0	-7 556
Snö- och halkbekämpning	-104 329	-57 381
Förbrukningsinventarier	-36 288	-20 767
Vatten	-154 423	-115 167
Fastighetsel	-175 429	-156 006
Uppvärmning	-162 675	-151 534
Sophantering och återvinning	-69 955	-55 686
Förvaltningsarvode drift	0	-13 446
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-987 111</b>	<b>-806 688</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-206 048	-213 878
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-11 146	-11 515
Kreditupplysningar	-480	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 282	-31 359
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-15 750	0
Övriga externa kostnader	-9 889	300
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-269 770</b>	<b>-272 676</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Styrelsearvoden	-21 000	-34 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-7 014	-7 825
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-30 614</b>	<b>-41 825</b>

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

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-647 779	-647 779
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-647 779</b>	<b>-647 779</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-307 305	-313 324
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-307 305</b>	<b>-313 324</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	77 733 537	77 733 537
Mark	5 000 000	5 000 000
	<b>82 733 537</b>	<b>82 733 537</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>82 733 537</b>	<b>82 733 537</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-2 753 063	-2 105 283
	<b>-2 753 063</b>	<b>-2 105 283</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-647 779	-647 779
	<b>-647 779</b>	<b>-647 779</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-3 400 842</b>	<b>-2 753 062</b>
--	-------------------	-------------------

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

Byggnader	74 332 695	74 980 474
Mark	5 000 000	5 000 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	42 000 000	42 000 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>35 000 000</i>	<i>35 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 000 000</i>	<i>7 000 000</i>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordringar	1 612	1 824
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 612</b>	<b>1 824</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 691	14 565
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 871	51 512
Förutbetald renhållning	0	3 775
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 170	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	35 181
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>105 732</b>	<b>105 033</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	707 683	1 402 879
Transaktionskonto	477 129	877 578
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 184 812</b>	<b>2 280 457</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	25 133 697	26 914 301
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-280 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 768 776	-8 511 554
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 364 921</b>	<b>18 122 143</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-12-01	9 049 380,00	0,00	280 604,00	8 768 776,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	9 353 367,00	0,00	0,00	9 353 367,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-12-01	8 511 554,00	0,00	1 500 000,00	7 011 554,00
<b>Summa</b>			<b>26 914 301,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 780 604,00</b>	<b>25 133 697,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 8 768 776 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.

Då lånet redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive det kortfristiga lånet, i förvaltningsberättelse

**Not 14 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	7 000	0
Skuld för moms	1 402	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>8 402</b>	<b>0</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	27 287	30 300
Upplupna driftskostnader	12 109	15 565
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 912	3 116
Upplupna elkostnader	21 286	15 349
Upplupna vattenavgifter	33 018	0
Upplupna värmekostnader	23 162	18 261
Upplupna kostnader för renhållning	3 422	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 906	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 233	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 354	189 984
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>347 689</b>	<b>272 575</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	28 060 100	28 060 100

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Britt Inger Odén

---

Anders Bucht

---

Jan Karlsson

---

Évy Stenman

---

Ebba Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

---

Johan Pettersson  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## 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 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# BRF Tavleviken i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Tavleviken i Umeå i samarbete med Riksbyggen*

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

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

Penneo dokumentnyckel: T442H-WGY2D-KZ7NL-KN8ES-06AKL-VZD00

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BRITT INGER ODÉN (SSN-validerad)

### Styrelseordförande

Serienummer: 19550613xxxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2022-04-26 10:43:00 UTC



## EVY STENMAN (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19640802xxxx

IP: 217.208.xxx.xxx

2022-04-27 05:27:21 UTC



## JAN KARLSSON (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19691119xxxx

IP: 130.239.xxx.xxx

2022-04-27 05:31:58 UTC



## EBBA BJÖRKLUND (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19940620xxxx

IP: 217.210.xxx.xxx

2022-04-27 06:25:20 UTC



## ANDERS BUCHT (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 19600728xxxx

IP: 150.227.xxx.xxx

2022-05-02 08:33:44 UTC



## Johan Anders Pettersson

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 19771114xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-02 11:46:00 UTC



Penneo dokumentnyckel: T442H-WGY2D-KZ7NL-KN8ES-06AKL-VZD00

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>