

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Tjädern i Umeå  
Org nr: 769628-1877



# DAGORDNING

## VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

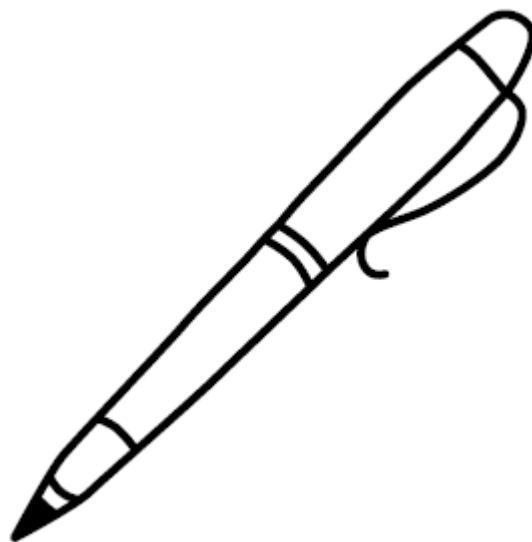
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h)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

---

# Styrelsens ord

Under det gångna året har styrelsen beställt källsorteringsskåp för utökning av sopsortering gällande kartong, plast och metall. Riksbyggen har levererat en underhållsplan som ett hjälpmedel samt kostnadsberäkning för framtida underhåll. Taket på Skolgatan 83 har besiktats och offerter kommer att tas in för att lägga ny tjärpapp. Målning av fastigheten Nytorngsgatan 6 samt gårdshuset kommer att ske maj-juni 2024. I fastigheten Skolgatan 83 har Swoosh under januari 2023 filmat och rengjort avloppsstammar vilka är i gott skick efter tidigare utförd Relining.

Styrelsen



---

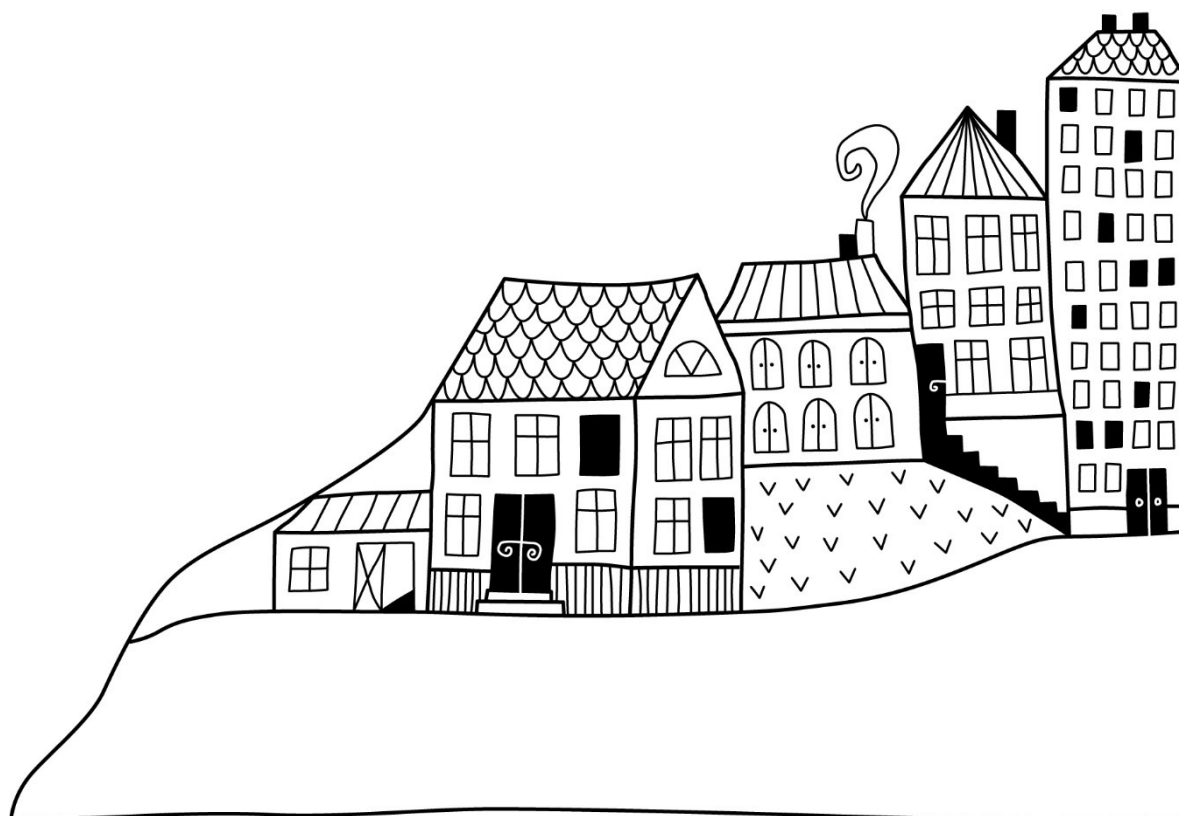
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tjädern i Umeå får härmed upprätta 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-12. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående års resultat. Resultatet förklaras i huvudsak av lägre reparations- och underhållskostnader under detta året.

Under året har föreningen upprättat en ny underhållsplan för föreningens kommande verksamhet.

Fastställd budget för det kommande räkenskapsåret ger inte full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 154% till 155%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 630 % till 669%.

I resultatet ingår avskrivningar med 309 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tjädern 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 19 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965 samt 2014. Fastighetens adress är Skolgatan 83 A&B och Nytorosgatan 6 i Umeå.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	4
3 rum och kök	8
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	12



<b>Bostäder bostadsrätt</b>	1 406 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 406 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	28 379 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 379 000 kr

Riksbyggens kontor i Umeå 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 15 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan bedöms av styrelsen att vara aktuell och uppdaterades senast i juni 2023. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på ca 6 796 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 227 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 2 346 tkr, vilket ger en årlig kostnad på ca 235 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 225 tkr, vilket är i enlighet med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Passersystem	2014
Dränering	2015
Bostäder	2016
Installation av belysning och uttag på balkonger	2018
Installation av tumlare	2018
Förrådsbygge i källare	2019
Brandklass dörrar i källare	2020
Värmeanläggning	2020
Målning balkonger	2020
Montering stege	2020
Underhåll badrum	2020
Bostäder	2021
Gemensamma utrymmen	2021
Installationer	2021
Ventilationsåtgärder – ventilationshuvar	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – fastighetsspolning samt ventilationsåtgärder	53 528

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>
Gunnar Karlsson	Ordförande	2024
Kristina Lindman	Sekreterare	2024
Mona Hansi	Vice ordförande	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lisa Sturesson	Suppleant	2025
Jonathan Lundström	Suppleant	Avgått under mandatperioden

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulf Jonsson, Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ida Davidsson	2024
Marina Lindgren	2024

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 6 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 585 kr/m<sup>2</sup>/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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

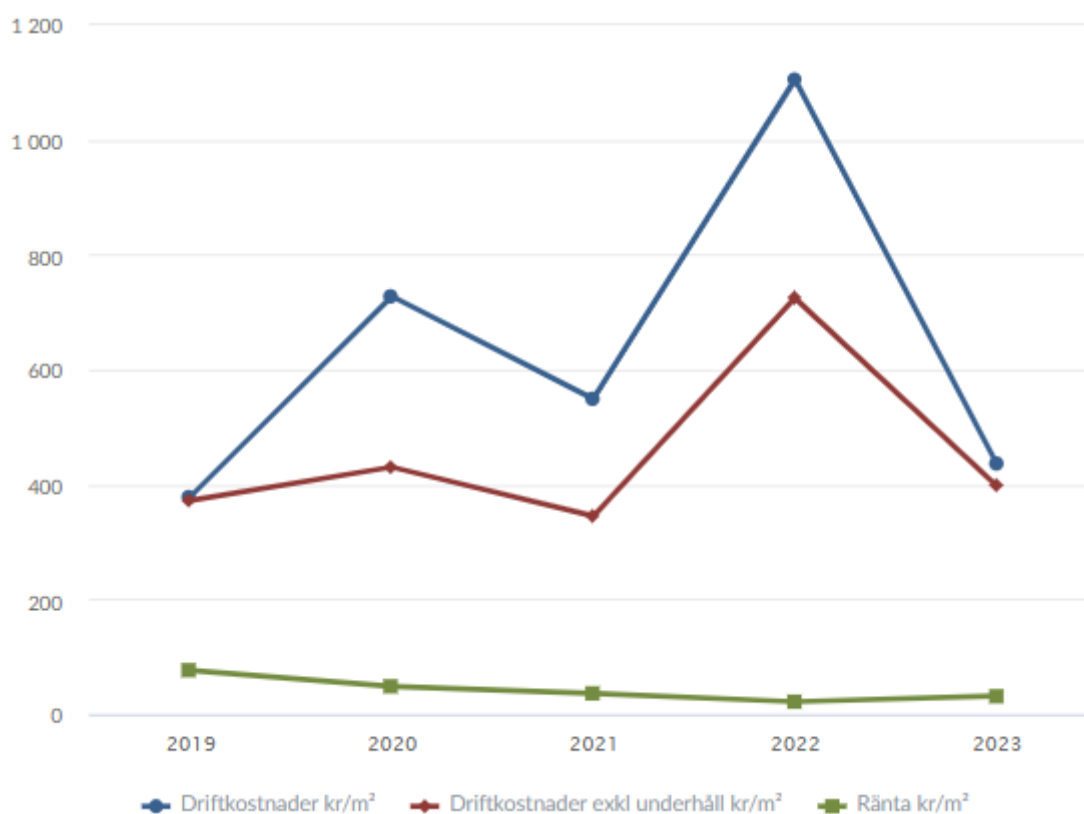
Av föreningens 19 lägenheter är 19 st upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	749 640	728 892	787 587	796 744	794 410
Resultat efter finansiella poster	-300 503	-1 314 144	-434 562	-558 442	-178 872
Soliditet %	90	90	89	84	85
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	88	78	67	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	542	499	477	471	462
Energikostnad kr/kvm	182	168	168	154	160
Sparande kr/kvm	44	-334	117	116	94
Skuldsättning kr/kvm	2 347	2 347	2 763	4 008	4 008
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 347	2 347	2 763	4 008	4 008
Räntekänslighet %	4,3	4,7	5,8	8,5	8,7



## 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.

**Upplysning vid förlust:**

Föreningen går i år med förlust. Justerat för årets avskrivningar så är årets resultat positivt (+9 tkr). Föreningen har även ett positivt kassaflöde för året.

Föreningens sparande under detta räkenskapsår (44 kr/kvm) är lägre än underhållsplanens krav för långsiktigt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen (160 kr/kvm). Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 8% från och med 2024-01-01 vilket positivt kommer att påverka föreningens förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 106 000	1 745 325	0	-1 012 395	-1 314 144
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 314 144	1 314 144
Reservering underhållsfond			225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-53 528	53 528	
Årets resultat					-300 503
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 106 000</b>	<b>1 745 325</b>	<b>171 472</b>	<b>-2 498 011</b>	<b>-300 503</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 326 540
Årets resultat	-300 503
Årets fondreservering enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 528
<b>Summa</b>	<b>-2 798 514</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 2 798 514</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	749 640	728 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 116	70 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>815 756</b>	<b>798 957</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-613 738	-1 549 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 639	-192 413
Personalkostnader	Not 6	-37 728	-38 490
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-309 100	-309 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 108 205</b>	<b>-2 089 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-292 449</b>	<b>-1 290 062</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 165	6 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-45 219	-30 932
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 054</b>	<b>-24 083</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-300 503</b>	<b>-1 314 144</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-300 503</b>	<b>-1 314 144</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	34 931 608	35 234 009
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	43 099	49 799
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 974 707</b>	<b>35 283 807</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 974 707</b>	<b>35 283 807</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	161
Övriga fordringar	Not 12	52 569	1 027 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	66 853	53 505
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>119 422</b>	<b>1 081 296</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 702 505	750 420
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 702 505</b>	<b>750 420</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 821 927</b>	<b>1 831 716</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 796 635</b>	<b>37 115 523</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	35 851 325	35 851 325	
Fond för yttre underhåll	171 472	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>36 022 797</b>	<b>35 851 325</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 498 012	-1 012 395	
Årets resultat	-300 503	-1 314 144	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 798 514</b>	<b>-2 326 540</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>33 224 282</b>	<b>33 524 785</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 400 000	2 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		900 000	900 000
Leverantörsskulder	Not 16	49 202	114 624
Skatteskulder	Not 17	46 620	44 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	176 530	131 444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 172 352</b>	<b>1 190 738</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>36 796 635</b>	<b>37 115 523</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-300 503	-1 314 144
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	309 100	309 100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>8 597</b>	<b>-1 005 045</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	961 874	-1 001 040
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-18 386	2 295
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>952 085</b>	<b>-2 003 790</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	0	-585 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	2 460 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>1 875 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>952 085</b>	<b>-128 790</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>750 420</b>	<b>879 210</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 702 505</b>	<b>750 420</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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
Byggnad 1	Linjär	93,5
Byggnad 2	Linjär	93,5
Laddstolpar	Linjär	10
Staket	Linjär	10
Plattläggning, asfaltering	Linjär	30

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	701 040	640 094
Hyror, bostäder	0	44 794
Hyror, p-platser	48 600	48 450
Rabatter	0	-4 446
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>749 640</b>	<b>728 892</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	61 332	60 805
Övriga ersättningar	4 726	8 422
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	60	840
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>66 116</b>	<b>70 065</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-53 528	-534 757
Reparationer	-15 412	-532 044
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-23 835	-22 785
Försäkringspremier	-34 906	-32 025
Kabel- och digital-TV	-59 835	-59 836
Snö- och halkbekämpning	-72 329	-36 374
Förbrukningsinventarier	-15 856	-9 407
Vatten	-60 882	-58 235
Fastighetsel	-34 370	-37 437
Uppvärmning	-160 937	-140 973
Sophantering och återvinning	-53 959	-41 892
Förvaltningsarvode drift	-27 890	-43 251
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-613 738</b>	<b>-1 549 016</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-67 820	-64 060
Annonsering och reklam	0	-4 580
IT-kostnader	-2 925	-2 925
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-51 595	-6 681
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 725	-9 085
Representation	-490	0
Konsultarvoden	0	-84 000
Bankkostnader	-2 234	-2 835
Övriga externa kostnader	-1 600	-3 872
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-147 639</b>	<b>-192 413</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Övriga personalkostnader	0	-125
Sociala kostnader	-7 728	-8 365
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-37 728</b>	<b>-38 490</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-295 589	-295 589
Avskrivning Markanläggningar	-6 811	-6 811
Avskrivning Installationer	-6 700	-6 700
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-309 100</b>	<b>-309 100</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	955	2 217
Ränteintäkter från likviditetsplacering	35 386	4 036
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	567
Övriga ränteintäkter	824	29
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37 165</b>	<b>6 849</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-45 100	-30 932
Övriga finansiella kostnader	-119	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-45 219</b>	<b>-30 932</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	27 637 593	27 637 593
Mark	10 000 000	10 000 000
Markanläggning	162 910	162 910
	<b>37 800 503</b>	<b>37 800 503</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 800 503</b>	<b>37 800 503</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-2 512 006	-2 216 417
Markanläggningar	-54 488	-47 677
	<b>-2 566 494</b>	<b>-2 264 094</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-295 589	-295 589
Årets avskrivning markanläggningar	-6 811	-6 811
	<b>-302 400</b>	<b>-302 400</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-2 868 895</b>	<b>-2 566 494</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>34 931 608</b>	<b>35 234 009</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	24 829 997	25 125 587
Mark	10 000 000	10 000 000
Markanläggningar	101 611	108 422

**Taxeringsvärden**

Bostäder	28 379 000	28 379 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>28 379 000</b>	<b>28 379 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 200 000</i>	<i>20 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 179 000</i>	<i>8 179 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	66 996	66 996
	<b>66 996</b>	<b>66 996</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>66 996</b>	<b>66 996</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-17 198	-10 498
	<b>-17 198</b>	<b>-10 498</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-6 700	-6 700
	<b>-6 700</b>	<b>-6 700</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-23 897	-17 198
	<b>-23 897</b>	<b>-17 198</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>43 099</b>	<b>49 799</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	43 099	49 799

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	52 569	28 630
Fordran avseende insatser	0	999 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>52 569</b>	<b>1 027 630</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 188	19 772
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 437	16 015
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 794	14 464
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 435	2 925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	330
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>66 853</b>	<b>53 505</b>



**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 444 133	608 748
Transaktionskonto	258 372	141 672
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 702 505</b>	<b>750 420</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	3 300 000	3 300 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-04-02	900 000,00	0,00	0,00	900 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-12-01	2 400 000,00	0,00	0,00	2 400 000,00
<b>Summa</b>			<b>3 300 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 300 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 900 000 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 16 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	24 344	92 105
Ej reskontraförda leverantörsskulder	24 858	22 519
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>49 202</b>	<b>114 624</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	46 620	21 885
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	22 785
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>46 620</b>	<b>44 670</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupna räntekostnader	12 320	1 540
Upplupna driftskostnader	25 191	5 400
Upplupna elkostnader	2 976	4 054
Upplupna värmekostnader	23 113	21 611
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 504	59 413
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>176 530</b>	<b>131 444</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 635 000	13 635 000

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har identifierats efter räkenskapsårets utgång.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Gunnar Karlsson

---

Kristina Lindman

---

Mona Hansi

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young

---

Ulf Jonsson  
Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnas 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

---

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

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

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

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557516095611

## Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Tjädern utkast  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2024-04-25 09:28:51 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE)  
Färdigställt 2024-04-25 14:02:16 CEST (+0200)

## Initierare

Frida Eklund (FE)  
Riksbyggen  
frida.eklund@riksbyggen.se

## Signerare

Gunnar Karlsson (GK)  
gunnar.karlsson@placerum.se  
+46727272213



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUNNAR KARLSSON"  
Signerade 2024-04-25 09:37:50 CEST (+0200)

Kristina Lindman (KL)  
kristina.lindman@icloud.com  
+46768419900



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTINA LINDMAN"  
Signerade 2024-04-25 10:38:24 CEST (+0200)

Mona Hansi (MH)  
monahansi05@gmail.com  
+46730767043



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mona Ann-Christin Hansi"  
Signerade 2024-04-25 09:34:30 CEST (+0200)

Ulf Jonsson (UJ)  
ulf.jonsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Gustav Jonsson"  
Signerade 2024-04-25 14:02:16 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516095611

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

