

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Träsnidaren-Östermalm

Org nr: 716415-3392



DAGORDNING

VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag 24 april 2025, kl. 18:30

innan stämman bjuder föreningen på fika från 18:00

Matsalen, Maja Beskowgymnasiet

- 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 revisoreernas 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

Den stora händelsen i Träsnidaren-Östermalm under 2024 var att vi upphandlade och bytte teknisk förvaltare till det norrlandsbaserade företaget Norrskenet. Det har varit en positiv förändring både sett till prisbilden och hur det löpande underhållet kan bedrivas. Vi har i samband med bytet av teknisk förvaltare fått en del nya rutiner kring exempelvis köhantering till parkeringsplatser och felanmälan, som stegvis börjar komma på plats. Viktig kontaktinformation finns anslagna i samtliga trapphus. Extra roligt i sammanhanget är att Norrskenet valde att rekrytera vår omtyckta fastighetsskötare Robert Strindberg, som därmed kan arbeta kvar i vårt område.

Träsnidaren-Östermalm är en stor förening med många fastigheter som behöver löpande underhåll och uppdatering. Under 2024 slutfördes satsningen på solenergi genom montering av solceller på Järnväggsgatan 18. Det visade sig att det gamla taket behövde renoveras för att kunna genomföra installationerna. Fler laddboxar för elbilar har monterats i garaget, något som lär fortsätta stegvis framöver. Föreningens fastigheter börjar nu uppnå en ålder där större och kostsamma underhållsinsatser kommer att behöva genomföras de närmaste åren. Taken och hissarna närmar sig fyrtioårsåldern och måste bytas successivt. Under året renoverades därför hissen på Östermalmsgatan 38. Den årliga underhållsplanen som sätts upp i samarbete med Riksbyggen och Norrskenet är ett viktigt verktyg i planering och budgetering för kommande underhållsarbeten.

En storsatsning på utemiljön har också genomförts under 2024. Fokus har varit att i omgångar beskära vildvuxna buskage och ett antal större träd för att skapa trivsel och släppa in mer ljus och luft mellan husen. Vädret var dock exceptionellt fuktigt under barmarksperioden vilket försvårade eller omöjliggjorde målning av staket och träskärmar, ett arbete som därför behöver fortsätta under kommande varma månader.

Avslutningsvis vill vi tacka för ett mycket gott samarbete med våra engagerade föreningsmedlemmar, Riksbyggen och Norrskenet under 2024.

Varmt tack för detta verksamhetsår!

Styrelsen för Brf Träsnidaren-Östermalm

Innehållsförteckning

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

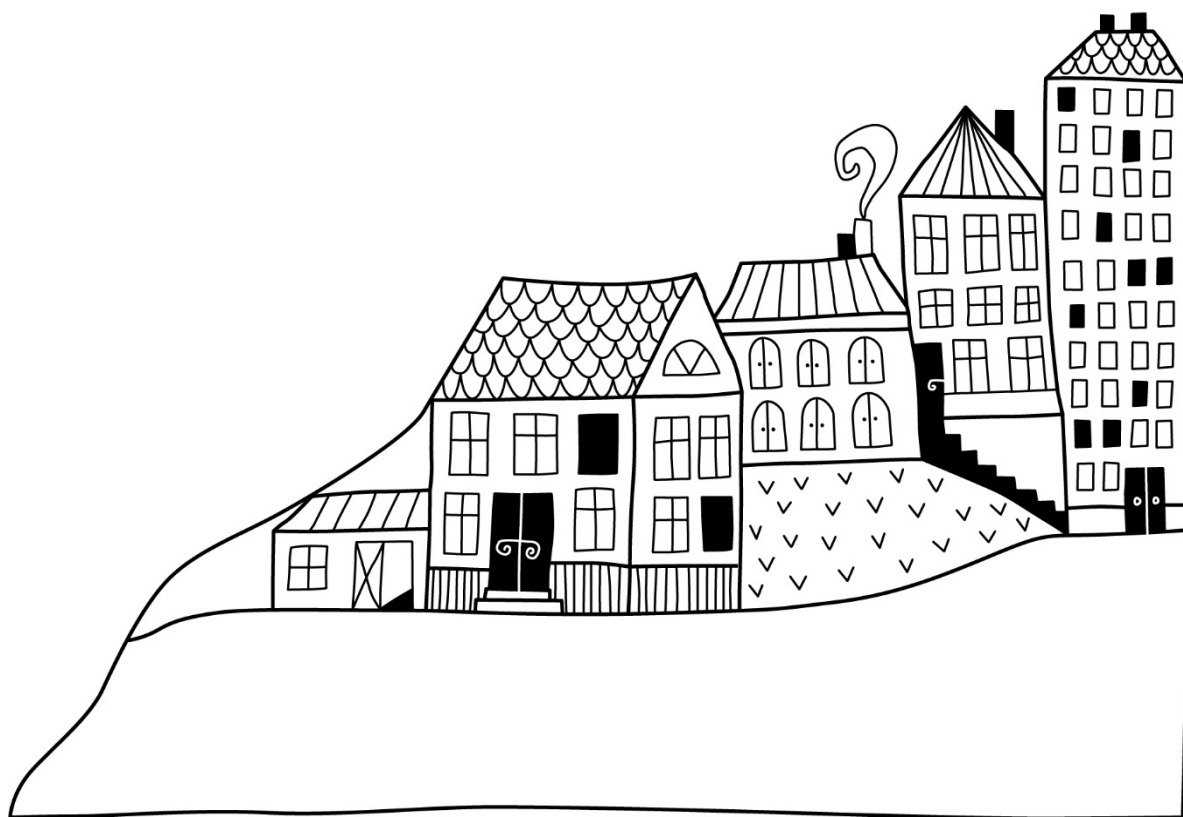
Bilagor

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

Styrelsens ord

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Träsnidaren-
Östermalm får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat blev 1 803 tkr högre jämfört med föregående år. Detta kan förklaras av att föreningen höjt intäkterna för att kunna möta höjda kostnader och att föreningen haft lägre kostnader för reparationer och underhåll jämfört med tidigare år. De driftkostnader som har ökat mest under det gångna året är kostnader för fjärrvärme, fastighetsel och skötsel av utemiljö. Ränteintäkterna har även i år varit höga men inte i samma utsträckning som räntekostnaderna vilket resulterar i ett negativt finansnetto.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning (- 3 022 tkr).

Föreningens likviditet har inte förändrats under året utan ligger kvar på 15%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 162% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 698 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvan 15 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 23 byggnader med 231 lägenheter, garage under mark med 149 bilplatser och 8 MC-platser samt gemensamhetslokaler och övernattningsrum för uthyrning till medlemmarna. Dessutom tillkommer 8 carportar, 34 öppna bilplatser och 18 förråd. Byggnaderna är uppförda 1989-1991. Fastighetens adresser är Järnvägsgatan 12, 14, 16, 18, Skolgatan 111-127 (udda) och Östermalmsgatan 20-38 (jämna) i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	17
2 rum och kök	85
3 rum och kök	52
4 rum och kök	47
5 rum och kök	20
6 rum och kök	9
Summa	231



Total tomtarea	23 870 m ²
Total bostadsarea	17 874 m ²
Garagelokaler	1 898 m ²

Taxeringsvärdet för den del av fastigheten som klassas som hyreshus gäller för tidsperioden 2022-2024, motsvarande för den del av fastigheten som klassas som småhusenhet gäller för tidsperioden 2024-2026.

Årets taxeringsvärde	368 737 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	367 005 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Under 2024 har Riksbyggen inte lämnat någon utdelning. Bostadsrättsföreningen har erhållit återbäring på köpta tjänster med 1 900 kr.

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 601 tkr och planerat underhåll för 2 104 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2023-12-04 som är framtagen av Riksbyggen och styrelsen. Den visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 7 414 tkr per år, som motsvarar en årlig kostnad på 415 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 102 578 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 10 258 tkr (574 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 363 tkr (300 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen lägre än den genomsnittligt eviga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen: <i>inköp tvättvagnar</i>	20 778
Installationer: <i>byte golvbrunnar, spolning och rep huvudledningar i garage, inköp ventilationsfilter, nya porttelefoner, renovering hissar.</i>	1 038 939
Huskropp: <i>utvändigt: tak, målning, dörrstoppare</i>	917 228
Markytor: <i>beskärning och mossrivning av ängsyta</i>	117 209
Garage och p-platser: <i>målning av parkeringslinjer</i>	10 075



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonatan Sörlin	Ordförande	2026
Eva Marklund	Sekreterare	2026
Erik Rönnberg	Vice ordförande	2025
Victoria Sörensson	Ledamot	2025
Gunnar Jonsson	Ledamot	2025
Erika Sörensson	Ledamot	2025
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgit Agrell	Suppleant	2026
Lena Lindgren	Suppleant	2026
Ylva Hellman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Nils Eriksson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Gustafsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margot Hellström, <i>sammankallande</i>	2025
Ingemar Gustafsson	2025
Peder Aléx	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 339 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 326 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-02-01 då den höjdes med 12%. Även värmeavgiften höjdes med 8% från och med 2024-02-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 839 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 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	18 927	17 131	16 481	16 458	16 454
Resultat efter finansiella poster*	1 268	-534	887	1 484	3 377
Soliditet %*	41	40	39	38	37
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	89	91	92	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	979	883	850	852	854
Energikostnad kr/kvm*	218	200	182	193	174
Sparande kr/kvm*	293	313	339	329	396
Skuldsättning kr/kvm*	5 531	5 628	6 022	6 226	6 329
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 118	6 226	6 661	6 887	7 001
Räntekänslighet %*	6,3	7,1	7,8	8,1	8,2

*= 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. Föreningen tillämpar Individuell Mätning och Debitering (IMD) på hushållsel.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Föreningen tillämpar Individuell Mätning och Debitering (IMD) på hushållsel.

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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 071 506	286 616	28 806 067	5 415 978	–533 810
Disposition enl. årsstämmobeslut				–533 810	533 810
Reservering underhållsfond			5 362 500	–5 362 500	
Ianspråktagande av underhållsfond			–2 104 228	2 104 228	
Årets resultat					1 267 849
Vid årets slut	44 071 506	286 616	32 064 339	1 623 896	1 267 849

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 882 168
Årets resultat	1 267 849
Årets fondreservering enligt stadgarna	–5 362 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 104 228
Summa	2 891 745

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 891 745**

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	18 936 318	17 131 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 754	545 817
Summa rörelseintäkter		19 009 072	17 676 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 600 513	-12 051 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 069 913	-1 622 419
Personalkostnader	Not 6	-201 779	-190 017
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 430 642	-2 452 780
Summa rörelsekostnader		-14 302 847	-16 316 258
Rörelseresultat		4 706 225	1 360 599
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	36 910
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	233 659	242 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 672 034	-2 174 053
Summa finansiella poster		-3 438 375	-1 894 409
Resultat efter finansiella poster		1 267 849	-533 810
Årets resultat		1 267 849	-533 810



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	177 827 271	180 121 300
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 521 553	844 368
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	887 293
Summa materiella anläggningstillgångar		180 348 824	181 852 961
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	1 845 500	0
Andra långfristiga fordringar	Not 14	0	1 845 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 845 500	1 845 500
Summa anläggningstillgångar		182 194 324	183 698 461
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	16 286	4 753
Övriga fordringar	Not 16	425 952	211 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	599 348	986 362
Summa kortfristiga fordringar		1 041 586	1 202 783
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 932 105	8 203 054
Summa kassa och bank		7 932 105	8 203 054
Summa omsättningstillgångar		8 973 692	9 405 838
Summa tillgångar		191 168 015	193 104 299



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 358 122	44 358 122
Fond för yttre underhåll		32 064 339	28 806 067
Summa bundet eget kapital		76 422 461	73 164 189
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 623 896	5 415 978
Årets resultat		1 267 849	−533 810
Summa fritt eget kapital		2 891 745	4 882 168
Summa eget kapital		79 314 206	78 046 357
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	52 761 752	52 229 246
Summa långfristiga skulder		52 761 752	52 229 246
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	56 589 942	59 054 398
Leverantörsskulder		468 939	1 357 026
Skatteskulder		58 447	54 960
Övriga skulder	Not 20	179 898	173 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 794 831	2 189 248
Summa kortfristiga skulder		59 092 057	62 828 696
Summa eget kapital och skulder		191 168 015	193 104 299

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 706 225	1 360 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 430 642	2 452 780
	7 136 866	3 813 378
Erhållen ränta	233 659	279 644
Erlagd ränta	-3 698 352	-2 032 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 672 173	2 060 299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	161 197	25 858
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 245 865	467 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 587 505	2 553 822
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-1 813 797	0
Investeringar i pågående byggnation	887 293	-887 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-926 504	-887 293
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 931 950	-7 783 377
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 931 950	-7 783 377
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-270 949	-6 116 848
Likvida medel vid årets början	8 203 054	14 319 902
Likvida medel vid årets slut	7 932 105	8 203 054



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Ombyggnad tvättstuga till lägenheter	Linjär	20
Installationer, solpaneler	Linjär	5-30
Fastighetsförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Ombyggnad ventilation	Linjär	40

Mark 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	14 993 931	13 454 430
Hyror, lokaler	33 300	33 300
Hyror, garage	1 078 307	1 066 308
Hyror, p-platser	180 882	181 463
Hyror, övriga	10 800	10 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-150	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-36 043	-54 554
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 555	-5 238
Bränsleavgifter, bostäder	1 965 945	1 831 932
Elavgifter	541 307	489 922
Övriga lokalintäkter	31 700	26 400
Övriga avgifter	0	900
Övriga ersättningar	143 903	95 578
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-1
Summa nettoomsättning	18 936 318	17 131 040

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	72 754	56 808
Försäkringsersättningar	0	489 009
Summa övriga rörelseintäkter	72 754	545 817

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 104 228	-4 263 670
Reparationer	-600 594	-1 198 567
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-453 800	-443 541
Försäkringspremier	-282 058	-220 708
Kabel- och digital-TV	-442 054	-405 212
Återbäring från Riksbyggen	1 900	15 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 978	-9 727
Obligatoriska besiktningar	-250 506	-298 589
Bevakningskostnader	-18 902	-7 238
Snö- och halkbekämpning	-476 950	-402 852
Statuskontroll	0	-18 804
Ersättningar till hyresgäster	-675	-1 735
Drift och förbrukning, övrigt	0	-16 011
Förbrukningsinventarier	-56 938	-51 013
Fordons- och maskinkostnader	-1 246	-2 036
Vatten	-726 302	-652 499
Fastighetsel	-1 136 552	-1 004 190
Uppvärmning	-2 440 985	-2 296 189
Sophantering och återvinning	-508 680	-408 308
Förvaltningsarvode drift	-1 096 965	-365 353
Summa driftskostnader	-10 600 513	-12 051 042

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-5 604	-7 632
Förvaltningsarvode administration	-807 728	-1 442 197
Resekostnader	0	-7 000
IT-kostnader	-20 241	-13 369
Arvode, yrkesrevisorer	-31 875	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-7 131	0
Övriga förvaltningskostnader	-75 505	-38 428
Kreditupplysningar	-5 428	-3 177
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 417	-36 090
Representation	-11 813	-14 735
Kontorsmateriel	-22 702	-678
Telefon och porto	-5 817	-6 300
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-18 480	-18 480
Konsultarvoden	-5 063	0
Bankkostnader	-7 310	-6 829
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-1 069 913	-1 622 419

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-51 200	-51 200
Sammanträdesarvoden	-86 394	-87 319
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 675	-15 725
Pensionskostnader	0	-200
Sociala kostnader	-40 510	-35 573
Summa personalkostnader	-201 779	-190 017

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-25 358
Avskrivningar tillkommande utgifter	-201 500	-213 580
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-4 835
Avskrivning Installationer	-136 613	-116 477
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 430 642	-2 452 780

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	36 910
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	36 910
<i>Andelsutdelning Riksbyggen.</i>		

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, <i>Swedbank och SBAB-sparkonto</i>	106 357	167 347
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB placeringskonto</i>	126 673	73 834
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	601	60
Övriga ränteintäkter	27	1 492
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	233 659	242 734

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 671 996	-2 172 158
Övriga räntekostnader	0	-1 838
Övriga finansiella kostnader	-38	-57
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 672 034	-2 174 053

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	250 405 973	250 405 973
Mark	8 115 000	8 115 000
Anslutningsavgifter	807 321	807 321
Standardförbättringar	9 126 181	9 126 181
Markinventarier	20 500	20 500
	268 474 975	268 474 975

Årets anskaffningar

	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	268 474 975	268 474 975

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-85 049 173	-82 956 644
Anslutningsavgifter	-807 321	-781 963
Standardförbättringar	-2 476 681	-2 263 101
Markinventarier	-20 500	-20 500
	-88 353 675	-86 022 208

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-25 358
Årets avskrivning standardförbättringar	-201 500	-213 580
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-2 294 029	-2 331 467

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-90 647 704	-88 353 675
Restvärde enligt plan vid årets slut	177 827 271	180 121 300

Varav

Byggnader	163 264 271	165 356 800
Mark	8 115 000	8 115 000
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	6 448 000	6 649 500
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	356 000 000	356 000 000
Lokaler	4 569 000	4 569 000
Småhus	8 168 000	6 436 000

Totalt taxeringsvärde

	368 737 000	367 005 000
<i>varav byggnader</i>	<i>253 193 000</i>	<i>252 037 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>115 544 000</i>	<i>114 968 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	687 640	687 640
Installationer	3 353 025	3 353 025
	4 040 665	4 040 665
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 813 797	0
	1 813 797	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 854 462	4 040 665
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-687 640	-682 805
Installationer	-2 508 656	-2 392 179
	-3 196 296	-3 074 984
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-4 835
Installationer	-136 613	-116 477
	-136 613	-121 312
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-687 640	-687 640
Installationer	-2 645 269	-2 508 656
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 332 909	-3 196 296
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 521 553	844 368
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 521 553	844 368



Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 845 500	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 845 500	0

Bostadsrättsföreningen äger via Garantikapitalbevis 3 691 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	1 845 500
Summa andra långfristiga fordringar	0	1 845 500

Bostadsrättsföreningen äger via Garantikapitalbevis 3 691 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	16 286	4 753
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	16 286	4 753

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förskott	1 433	0
Skattekonto	252	4 784
Momsfordringar	424 267	206 884
Summa övriga fordringar	425 952	211 668

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	149 768
Förutbetalda försäkringspremier	315 905	282 058
Förutbetalda driftkostnader	2 562	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	371 513
Förutbetald kabel-tv-avgift	114 153	107 889
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	781
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 729	74 353
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	599 348	986 362

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, <i>SBAB</i>	6 156 185	6 405 154
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	1 775 920	1 797 900
Summa kassa och bank	7 932 105	8 203 054



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	109 351 694	111 283 644
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−969 000	−1 369 200
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	−55 620 942	−57 685 198
Långfristig skuld vid årets slut	52 761 752	52 229 246

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,42%	2024-03-01	17 501 926,00	−17 501 926,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2025-03-03	0,00	17 501 926,00	303 750,00	17 198 176,00
NORDEA	0,71%	2025-03-19	18 152 966,00	0,00	245 200,00	17 907 766,00
STADSHYPOTEK	3,42%	2025-12-30	21 000 000,00	0,00	485 000,00	20 515 000,00
NORDEA	3,81%	2026-03-18	22 510 772,00	0,00	264 000,00	22 246 772,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2027-09-30	14 445 480,00	0,00	334 000,00	14 111 480,00
NORDEA	2,73%	2028-10-18	17 672 500,00	0,00	300 000,00	17 372 500,00
Summa			111 283 644,00	0,00	1 931 950,00	109 351 694,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 969 000 kr och villkorsändra lån motsvarande 55 620 942 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 52 761 752 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför (enligt K2-regelverket) som kortfristiga skulder, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2025. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagarna.

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	182 042	177 992
Skuld för moms	−7 208	−10 053
Skuld sociala avgifter och skatter	4 946	0
Clearing	118	5 125
Summa övriga skulder	179 898	173 064

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	151 168	177 486
Upplupna driftskostnader	32 319	89 923
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 103	120 329
Upplupna elkostnader	123 822	121 882
Upplupna vattenavgifter	62 963	0
Upplupna värmekostnader	341 181	349 112
Upplupna kostnader för renhållning	42 158	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 780	1 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	496	27 135
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	943 842	1 301 736
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 794 831	2 189 248

Not 22 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	214 714 000	214 714 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2025 – Datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Digital signering, se bilaga

Jonatan Sörlin
Ordförande

Digital signering, se bilaga

Erik Rönnberg
Vice ordförande

Digital signering, se bilaga

Gunnar Jonsson
Ledamot

Digital signering, se bilaga

Victoria Sörensson
Ledamot

Digital signering, se bilaga

Eva Marklund
Sekreterare

Digital signering, se bilaga

Erika Sörensson
Ledamot

Digital signering, se bilaga

Patrik Andersson
Riksbyggen Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 – Datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

KPMG AB

Digital signering, se bilaga

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Digital signering, se bilaga

Nils Eriksson
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 överlätas 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 till exempel 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.

Individuell Mätning och Debitering (IMD)

Individuell mätning och debitering (förkortat IMD) innebär att man som boende i ett flerbostadshus har mätare installerat som visar den egen energiförbrukning av till exempel värme, el och varmvatten. Alla boenden betalar enligt samma taxa eller tariff och som boende i en förening som tillämpar IMD betalar man bara för sin individuellt uppmätta förbrukning.

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 ränteutgifter 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 planens reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Träsnidaren-Östermalm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Träsnidaren-Östermalm i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557543347103

Dokument

Årsredovisning 2024 RB Brf Träsnidaren-Östermalm
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-04-03 14:58:39 CEST (+0200) av Ylva
Hellman (YH)
Färdigställt 2025-04-04 14:57:07 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Jonatan Sörlin (JS)
jonsor98@gmail.com
+46702558482



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONATAN SÖRLIN"
Signerade 2025-04-03 17:31:04 CEST (+0200)

Erik Rönnberg (ER)
e.ronnberg@gmail.com
+46707130866



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Erik Elias Rönnberg"
Signerade 2025-04-03 16:47:35 CEST (+0200)

Erika Sörensson (ES)
erika.sorensen@umu.se
+46702568182



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA ERIKA SÖRENSSON"
Signerade 2025-04-03 16:14:36 CEST (+0200)

Eva Marklund (EM)
ewa.marklund62@gmail.com
+46705509443



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Catarina Marklund"
Signerade 2025-04-03 15:02:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543347103

Gunnar Jonsson (GJ)
gunnar.johnsson@vk.se
+46703192783



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR JONSSON"
Signerade 2025-04-03 17:18:10 CEST (+0200)

Victoria Sörensson (VS)
victoria.sorensson@umu.se
+46705353794



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTORIA SÖRENSSON"
Signerade 2025-04-03 15:18:06 CEST (+0200)

Patrik Andersson (PA)
patrik.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Patrik Stefan Andersson"
Signerade 2025-04-03 15:31:11 CEST (+0200)

Nils Eriksson (NE)
nilseriksson58@gmail.com
+46703400745



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS
ERIKSSON"
Signerade 2025-04-04 08:35:39 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
KPMG AB
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-04-04 14:57:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543347103

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>

