

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Brf Storspoven  
Org nr: 794000-1824





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Storspoven får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 till 2023-06-30

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. Bostadsrättsförening registrerades 1965-11-22. Nuvarande ekonomiska planen registrerades 1970-03-09 och nuvarande stadgar 2019-02-19. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Årets intäkter har ökat tack vare erhållen ersättning från försäkringsbolaget för carports som förstördes i en brand år 2020. Föreningens kostnader har också ökat under året. Det beror främst på den del av det pågående projektet som räknas som underhåll av fasad och ventilation. Även räntorna på föreningens lån har ökat under året vilket har resulterat i en förlust.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 90%. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 213% till 136%.

I resultatet ingår avskrivningar med 995 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -17 086 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övertäkten i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flyttfågeln 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 170 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 31 A-H och 33 A-H i Umeå.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal | Dessutom tillkommer | Antal |
|---------------|-------|---------------------|-------|
| 1 rum och kök | 21    | Antal lokaler       | 1     |
| 2 rum och kök | 27    | Antal garage        | 83    |
| 3 rum och kök | 70    | Antal p-platser     | 62    |
| 4 rum och kök | 26    |                     |       |
| 5 rum och kök | 26    |                     |       |



|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 33 321 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 14 632 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 1 270 m <sup>2</sup>  |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 228 967 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 228 967 000 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. *Detta år har föreningen erhållit 5 100 kr i utdelning och 15 000 kr i återbäring från Riksbyggen.*

### 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 6 008 tkr och planerat underhåll för 19 853 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. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 763 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 189 kr/m<sup>2</sup>. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 48 234 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 608 tkr (110 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 370 tkr (149 kr/m<sup>2</sup>). Föreningens underhållsplan kommer att uppdateras då projektet med fasad, ventilation och solceller bedöms klart och slutbesiktningen är godkänd.

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

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                 | Belopp     |
|---------------------------------------------|------------|
| Gemensamma utrymmen (Förråd)                | 106 742    |
| Installationer VA/Sanitet (Spolning avlopp) | 103 993    |
| Huskropp utvändigt (Fasad 33 D-F)           | 19 646 000 |
| Garage och p-platser                        | - 3 575    |

### Planerat underhåll

| Beskrivning                     | År        |
|---------------------------------|-----------|
| Klimatskal (fasad)              | 2023-2025 |
| Ventilation, till- och frånluft | 2023-2025 |
| Dränering                       | 2023-2025 |



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

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Stefan Landström    | Ordförande         | 2024                           |
| Bengt Andersson     | Sekreterare        | 2023                           |
| Gunborg Eriksson    | Vice ordförande    | 2024                           |
| Christina Stoltz    | Ledamot            | 2023                           |
| Per-Hugo Brändström | Ledamot            | 2024                           |
| Tom Bergström       | Ledamot            | 2023                           |
| Sandra Karlsson     | Ledamot Riksbyggen |                                |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Anders Karakatsanis | Suppleant            | 2023                           |
| Robert Lundin       | Suppleant            | 2024                           |
| Victoria Pettersson | Suppleant            | 2024                           |
| Ylva Hellman        | Suppleant Riksbyggen |                                |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor   | 2023                           |
| Lars Skånberg       | Förtroendevald revisor | 2023                           |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| Arne Nilsson        | 2023                           |

| Valberedning                   | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Karin Lidvall (sammankallande) | 2023                           |
| Mona Bäckman                   | 2023                           |
| Johann Pettersson              | 2023                           |
| Magnus Brändström              | 2023                           |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett antal väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning. Föreningen har beviljats investeringsbidrag från EU om 66 956 tkr för det pågående projekt som förening genomför av klimatskal, ventilation och solceller. Hälften av detta bidrag har betalats ut under det gångna räkenskapsåret. Föreningen har också beviljats lånelöfte från Länsförsäkringar Västerbotten Bank och fått en del av detta lånelöfte utbetalt under det gångna räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 216 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 217 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-04-01 då den höjdes med 15%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 524 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



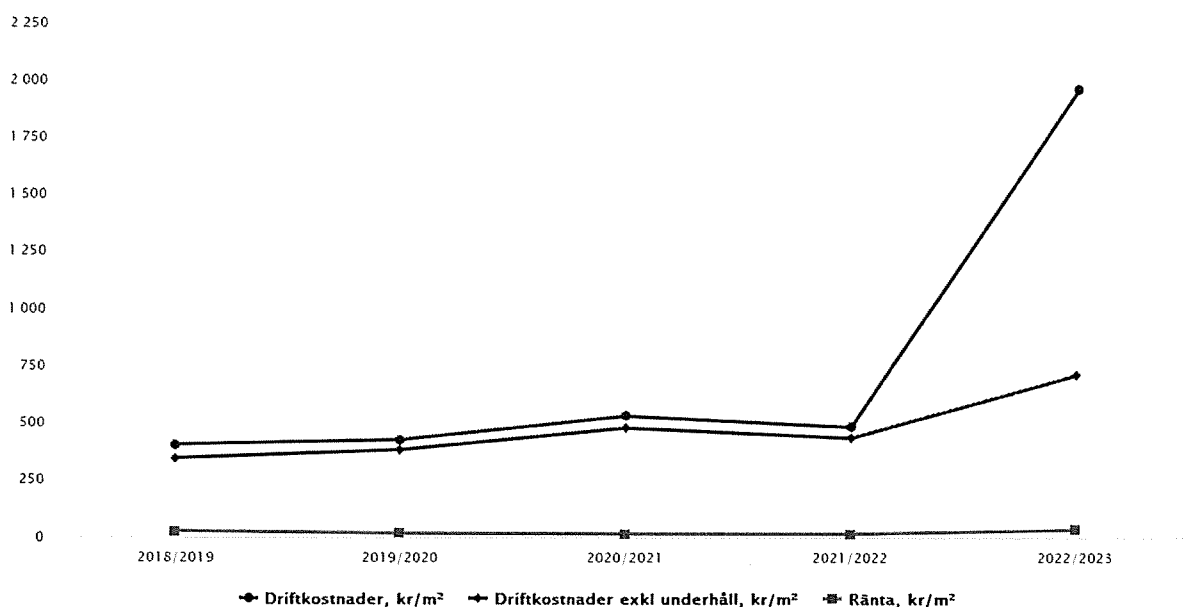
Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda:

- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har en välutrustad källsortering.
- Föreningen har påbörjat ett omfattande projekt som berör renovering och investering av klimatskal, ventilation och solceller. Detta kommer resultera i att energiklassen i energideklaration för föreningens fastigheter går från E till A.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                      | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                   | 10 066    | 9 419     | 9 249     | 9 158     | 8 906     |
| Resultat efter finansiella poster                 | -18 082   | 463       | -446      | 997       | 1 002     |
| Soliditet %                                       | -4        | 27        | 25        | 26        | 24        |
| Likviditet %                                      | 90        | 28        | 73        | 266       | 341       |
| Likviditet exkl. villkorsändring lån %            | 136       | 213       | -         | -         | -         |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                 | 1 961     | 485       | 533       | 429       | 408       |
| Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 712       | 437       | 481       | 385       | 348       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                          | 36        | 18        | 18        | 20        | 29        |



**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 | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 725 914         | 14 640 284     | -5 606 414          | 463 124        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 463 124             | -463 124       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 2 370 000      | -2 370 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -17 010 284    | 17 010 284          |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -18 081 799    |
| Vid årets slut                    | 725 914         | 0              | 9 496 994           | -18 081 799    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -5 143 290        |
| Årets resultat                          | -18 081 799       |
| Årets fondavsättning                    | -2 370 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 17 010 284        |
| <b>Summa</b>                            | <b>-8 584 805</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Extra reservering till underhållsfonden | 0                  |
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b>  | <b>- 8 584 805</b> |

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                        |        | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                        |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                    | Not 2  | 10 066 153               | 9 418 500                |
| Övriga rörelseintäkter                                             | Not 3  | 6 149 796                | 1 156 294                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                       |        | <b>16 215 949</b>        | <b>10 574 794</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                            |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                    | Not 4  | -31 182 471              | -7 712 890               |
| Övriga externa kostnader                                           | Not 5  | -1 181 729               | -997 012                 |
| Personalkostnader                                                  | Not 6  | -166 169                 | -147 209                 |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -995 496                 | -979 149                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                      |        | <b>-33 525 866</b>       | <b>-9 836 260</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                             |        | <b>-17 309 916</b>       | <b>738 534</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                          |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar             | Not 8  | 5 100                    | 3 264                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                   | Not 9  | 390 701                  | 9 547                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                         | Not 10 | -1 167 683               | -288 221                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                    |        | <b>-771 883</b>          | <b>-275 410</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                           |        | <b>-18 081 799</b>       | <b>463 124</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                              |        | <b>-18 081 799</b>       | <b>463 124</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | Not 11 | 26 415 669        | 26 554 575        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 12 | 1 300 711         | 1 173 887         |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott                       |        | 7 704 511         | 5 367 730         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>35 420 892</b> | <b>33 096 191</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 255 000           | 34 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>255 000</b>    | <b>34 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>35 675 892</b> | <b>33 130 191</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 14 | 122 555           | 97 109            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 15 | 1 009 880         | 395 040           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>1 132 435</b>  | <b>492 149</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | Not 16 | 42 854 678        | 4 779 252         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>42 854 678</b> | <b>4 779 252</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>43 987 113</b> | <b>5 271 400</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>79 663 005</b> | <b>38 401 591</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 725 914           | 725 914           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 0                 | 14 640 284        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>725 914</b>    | <b>15 366 198</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 9 496 994         | -5 606 414        |
| Årets resultat                               |        | -18 081 799       | 463 124           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-8 584 805</b> | <b>-5 143 290</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-7 858 891</b> | <b>10 222 908</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 38 735 846        | 9 191 846         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>38 735 846</b> | <b>9 191 846</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 16 975 031        | 16 830 147        |
| Leverantörsskulder                           |        | 10 630            | 838 633           |
| Skatteskulder                                |        | 18 166            | 8 975             |
| Övriga skulder                               | Not 18 | 25 387 417        | 280 726           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 6 394 805         | 1 028 356         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>48 786 050</b> | <b>18 986 837</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>79 663 005</b> | <b>38 401 591</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.

## 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              | 54       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 10-40    |
| Markanläggningar      | Linjär              | 15-40    |
| Inventarier           | Linjär              | 5-15     |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 7 674 198                | 7 144 458                |
| Hyror, lokaler                        | 36 300                   | 36 425                   |
| Hyror, garage                         | 319 680                  | 319 669                  |
| Hyror, p-platser                      | 195 895                  | 186 909                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -14 084                  | -14 084                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -26 184                  | -8 905                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -48 481                  | -65 513                  |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 1 445 131                | 1 445 832                |
| Elavgifter                            | 483 698                  | 373 709                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>10 066 153</b>        | <b>9 418 500</b>         |



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                        | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 193 705                  | 193 800                  |
| IT-avgifter                            | 245 875                  | 245 625                  |
| Balkonginglasning                      | 571 840                  | 572 160                  |
| Övriga ersättningar                    | 22 948                   | 39 379                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4                       | -16                      |
| Övriga rörelseintäkter                 | 48 289                   | 49 668                   |
| Försäkringsersättningar                | 5 067 144                | 55 678                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>6 149 796</b>         | <b>1 156 294</b>         |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -19 853 159              | -763 374                 |
| Reparationer                         | -6 008 088               | -2 113 235               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -303 466                 | -262 710                 |
| Försäkringspremier                   | -176 036                 | -165 777                 |
| Kabel- och digital-TV                | -414 032                 | -388 494                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 15 000                   | 16 400                   |
| Serviceavtal                         | -7 020                   | -16 978                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -32 178                  | -6 004                   |
| Bevakningskostnader                  | -73 087                  | -12 029                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -828 014                 | -437 029                 |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                        | -1                       |
| Förbrukningsinventarier              | -15 754                  | -47 197                  |
| Vatten                               | -564 125                 | -537 213                 |
| Fastighetsel                         | -713 199                 | -680 745                 |
| Hushållsel                           | 0                        | -21 950                  |
| Uppvärmning                          | -1 448 798               | -1 414 927               |
| Sophantering och återvinning         | -373 873                 | -313 876                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -386 643                 | -547 750                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-31 182 471</b>       | <b>-7 712 890</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2022-07-01</b><br><b>2023-06-30</b> | <b>2021-07-01</b><br><b>2022-06-30</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -923 988                               | -873 577                               |
| IT-kostnader                               | -7 373                                 | -9 528                                 |
| Övriga riskkostnader                       | -947                                   | 0                                      |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -28 625                                | -20 000                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -32 430                                | -15 288                                |
| Kreditupplysningar                         | -19 970                                | -8 362                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -19 320                                | -36 764                                |
| Representation                             | -7 140                                 | 0                                      |
| Kontorsmateriel                            | -11 594                                | 0                                      |
| Telefon och porto                          | -14 850                                | -10 824                                |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 800                                 | -20 400                                |
| Konsultarvoden                             | -11 388                                | 0                                      |
| Bankkostnader                              | -6 462                                 | -2 270                                 |
| Advokat och rättegångskostnader            | -90 844                                | 0                                      |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 181 729</b>                      | <b>-997 012</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2022-07-01</b><br><b>2023-06-30</b> | <b>2021-07-01</b><br><b>2022-06-30</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -4 200                                 | 0                                      |
| Styrelsearvoden                                       | -60 500                                | -42 500                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -60 726                                | -65 337                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -8 500                                 | -11 000                                |
| Sociala kostnader                                     | -32 243                                | -28 372                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-166 169</b>                        | <b>-147 209</b>                        |

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

|                                                                                     | <b>2022-07-01</b><br><b>2023-06-30</b> | <b>2021-07-01</b><br><b>2022-06-30</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                               | -397 081                               | -397 081                               |
| Avskrivning Markanläggningar                                                        | -40 543                                | -62 943                                |
| Avskrivningar Standardförbättringar                                                 | -409 283                               | -384 898                               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                | 0                                      | -30 879                                |
| Avskrivning Installationer                                                          | -148 589                               | -103 348                               |
| <b>Summa avskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-995 496</b>                        | <b>-979 149</b>                        |



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 5 100                    | 3 264                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>5 100</b>             | <b>3 264</b>             |

*Utdelning på andelar i Riksbyggen*

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 388 521                  | 0                        |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 0                        | 9 451                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 2 153                    | 96                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 27                       | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>390 701</b>           | <b>9 547</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -561 799                 | -284 434                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -4 609                   | -3 787                   |
| Övriga finansiella kostnader                            | -601 275                 | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 167 683</b>        | <b>-288 221</b>          |



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-06-30         | 2022-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 21 442 387         | 21 442 387         |
| Mark                                                   | 5 400 000          | 5 400 000          |
| Standardförbättringar                                  | 16 849 531         | 16 849 531         |
| Markanläggning                                         | 2 387 316          | 2 387 316          |
|                                                        | <b>46 079 234</b>  | <b>46 079 234</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Standardförbättringar                                  | 708 002            | 0                  |
|                                                        | <b>708 002</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>46 787 236</b>  | <b>46 079 234</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -11 512 072        | -11 114 991        |
| Standardförbättringar                                  | -6 480 747         | -6 095 848         |
| Markanläggningar                                       | -1 531 841         | -1 468 898         |
|                                                        | <b>-19 524 660</b> | <b>-18 679 738</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -397 081           | -397 081           |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -409 283           | -384 898           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -40 543            | -62 943            |
|                                                        | <b>-846 907</b>    | <b>-844 922</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-20 371 567</b> | <b>-19 524 660</b> |
| <b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>            |                    |                    |
| Årets utträngning ack avskrivningar                    | 0                  | 0                  |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>26 415 669</b>  | <b>26 554 575</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 9 533 233          | 9 930 315          |
| Mark                                                   | 5 400 000          | 5 400 000          |
| Standardförbättringar                                  | 10 667 504         | 10 368 785         |
| Markanläggningar                                       | 814 932            | 855 475            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 227 000 000        | 227 000 000        |
| Lokaler                                                | 1 967 000          | 1 967 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>228 976 000</b> | <b>228 976 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>152 220 000</i> | <i>152 220 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>76 747 000</i>  | <i>76 747 000</i>  |





**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 349 823           | 349 823           |
| Installationer                                         | 3 476 293         | 3 476 293         |
|                                                        | <b>3 826 116</b>  | <b>3 826 116</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 0                 | 0                 |
| Installationer                                         | 275 413           | 0                 |
|                                                        | <b>275 413</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>4 101 529</b>  | <b>3 826 116</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -349 823          | -318 944          |
| Installationer                                         | -2 302 407        | -2 199 059        |
|                                                        | <b>-2 652 230</b> | <b>-2 518 003</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 0                 | -30 879           |
| Installationer                                         | -148 589          | -103 348          |
|                                                        | <b>-148 589</b>   | <b>-134 227</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -349 823          | -318 944          |
| Installationer                                         | -2 450 996        | -2 302 407        |
|                                                        | <b>-2 800 818</b> | <b>-2 621 351</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-2 800 818</b> | <b>-2 621 351</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>1 300 711</b>  | <b>1 173 887</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 0                 | 0                 |
| Installationer                                         | 1 300 711         | 1 173 887         |

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                                | 2023-06-30     | 2022-06-30    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag              | 255 000        | 34 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>255 000</b> | <b>34 000</b> |

*Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen*

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2023-06-30     | 2022-06-30    |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 122 555        | 97 109        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>122 555</b> | <b>97 109</b> |



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-06-30       | 2022-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 199 842          | 3 871          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 93 080           | 82 955         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 7 020            | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0                | 210 053        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 0                | 98 160         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 709 938          | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 009 880</b> | <b>395 040</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2023-06-30        | 2022-06-30       |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 4 294 561         | 2 201 320        |
| Transaktionskonto           | 38 560 118        | 2 577 932        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>42 854 678</b> | <b>4 779 252</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2023-06-30        | 2022-06-30       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 55 710 877        | 26 021 993       |
| Lån som omsätts under nästa räkenskapsår                         | -16 519 031       | -16 674 147      |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -456 000          | -156 000         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>38 735 846</b> | <b>9 191 846</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare     | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld            |
|------------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| SWEDBANK         | 4,62%      | 2022-09-23          | 4 056 000,00         | -4 056 000,00           | 0,00                  | 0,00                 |
| SWEDBANK         | 5,16%      | 2023-09-28          | 3 748 909,00         | 0,00                    | 94 908,00             | 3 654 001,00         |
| STADSHYPOTEK     | 4,02%      | 2023-06-30          | 2 501 838,00         | 0,00                    | 35 208,00             | 2 466 630,00         |
| STADSHYPOTEK     | 4,47%      | 2023-03-01          | 6 367 400,00         | -6 367 400,00           | 0,00                  | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK     | 4,30%      | 2024-03-01          | 0,00                 | 6 367 400,00            | 25 000,00             | 6 342 400,00         |
| SWEDBANK         | 4,62%      | 2023-09-28          | 0,00                 | 4 056 000,00            | 0,00                  | 4 056 000,00         |
| SWEDBANK         | 0,70%      | 2024-08-23          | 6 736 000,00         | 0,00                    | 96 000,00             | 6 640 000,00         |
| SWEDBANK         | 0,95%      | 2025-06-18          | 2 611 846,00         | 0,00                    | 60 000,00             | 2 551 846,00         |
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR | 4,48%      | 2026-06-30          | 0,00                 | 30 000 000,00           | 0,00                  | 30 000 000,00        |
| <b>Summa</b>     |            |                     | <b>26 021 993,00</b> | <b>30 000 000,00</b>    | <b>311 116,00</b>     | <b>55 710 877,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 456 000 kr och villkorsändra 16 519 031 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 67 900 124 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av den resterande skulden förfaller till betalning mer än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån redovisas därför (enligt RevU-18) som en kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under nästa räkenskapsår. Styrelsen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas (förlängas) efter villkorsändringsdagen.



**Not 18 Övriga skulder**

|                                    | 2023-06-30        | 2022-06-30     |
|------------------------------------|-------------------|----------------|
| Skulder för erhållna bidrag        | 25 108 463        | 0              |
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 281 743           | 284 756        |
| Skuld för moms                     | -2 849            | -4 032         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0                 | 2              |
| Clearing                           | 60                | 0              |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>25 387 417</b> | <b>280 726</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-06-30       | 2022-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner                                            | 13 638           | 0                |
| Upplupna räntekostnader                                   | 58 271           | 24 272           |
| Upplupna driftskostnader                                  | 183 158          | 7 878            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 445 254          | 41 837           |
| Upplupna elkostnader                                      | 115 045          | 48 123           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 94 272           | 0                |
| Upplupna värmekostnader                                   | 128 160          | 47 051           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 54 921           | 0                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 4 274 488        | 0                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 4 268            | 0                |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 023 331        | 859 196          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>6 394 805</b> | <b>1 028 356</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                      | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 59 129 700 | 29 129 700 |

**Not 21 Eventualförpliktelser**

|                                                                         | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga ansvarsförbindelser (erhållen del av investeringsbidrag från EU) | 33 477 952 | 0          |

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret att rapportera.



## Styrelsens underskrifter

Umeå 2023 – datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

\_\_\_\_\_  
Stefan Landström

\_\_\_\_\_  
Bengt Andersson

\_\_\_\_\_  
Gunborg Eriksson

\_\_\_\_\_  
Per-Hugo Brändström

\_\_\_\_\_  
Tom Bergström

\_\_\_\_\_  
Christina Stoltz

\_\_\_\_\_  
Sandra Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 – datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Lars Skånberg  
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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter.

Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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.





---

# Riksbyggen Brf Storspoven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Storspoven 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 09222115557504803935

## Dokument

### Årsredovisning 2022-2023 Riksbyggen Brf Storspoven

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2023-11-15 16:02:00 CET (+0100) av Ylva Hellman (YH)

Färdigställt 2023-11-21 13:35:16 CET (+0100)

### Revisionsberättelse

Bilaga 1

2 sidor

Sammanfogad med huvuddokumentet

Bifogad av Ylva Hellman (YH)

## Initierare

Ylva Hellman (YH)

Riksbyggen

ylva.hellman@riksbyggen.se

## Signerare

Stefan Landström (SL)

Stefanfan.landstrom@icloud.com

+46705663775



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFAN LANDSTRÖM"

Signerade 2023-11-16 20:53:12 CET (+0100)

Gunborg Eriksson (GE)

erikssongunborg@gmail.com

+46705927402



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUNBORG ERIKSSON"

Signerade 2023-11-15 16:08:56 CET (+0100)

Bengt Andersson (BA)

bengtander@gmail.com

+46703456693



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENGT ANDERSSON"

Signerade 2023-11-15 16:05:36 CET (+0100)

Christina Stoltz (CS)

cinorrland@gmail.com

+46703443993



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Astrid Christina Iréne Stoltz"

Signerade 2023-11-15 17:53:00 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504803935

Tom Bergström (TB)  
tom.bergstrom@cytiva.com  
+46705378908



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM  
BERGSTRÖM"  
Signerade 2023-11-15 16:08:47 CET (+0100)

Per-Hugo Brändström (PB)  
ph\_brandstrom@hotmail.com  
+46703647801



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-  
Hugo Martin Brändström"  
Signerade 2023-11-15 18:08:59 CET (+0100)

Sandra Karlsson (SK)  
Sandra.L.Karlsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sandra Linda Maria Karlsson"  
Signerade 2023-11-15 16:17:44 CET (+0100)

Lars Skånberg (LS)  
larsskanberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS SKÅNBERG"  
Signerade 2023-11-19 10:26:43 CET (+0100)

Frida Lundgren (FL)  
KPMG AB  
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FRIDA LUNDGREN"  
Signerade 2023-11-21 13:35:16 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504803935

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://scribe.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Storspoven, org. nr 794000-1824

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Storspoven för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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



---

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

---

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Storspöven för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

---

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

### Anmärkningar

Styrelsen har inte under räkenskapsåret tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022-12-08 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Vid flera tillfällen har skatter och avgifter ej betalats i rätt tid. Samtliga skatter och avgifter som omfattas av Skatteförordningen omfattas men där de vanligaste får anses vara arbetsgivaravgifter, mervärdesskatt och fastighetsskatt.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

Lars Skånberg  
Förtroendevald revisor