

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Risten i Umeå  
Org nr: 769616-4354



---

# Ordförande har ordet

Föreningen har fortsatt god ekonomi och vi har under 2023 kunnat genomföra en omfattande renovering av elledningarna i våra hus. Ett stort tack till Riksbyggen och Elektro Västerbotten för ett mycket väl genomfört projekt.

Trots renoveringen, inflation och höjda räntor kunde avgiftshöjningen begränsas till 3% för 2024.

Sju lägenheter har bytt ägare under 2023, varav en var en av föreningens hyreslägenheter som såldes under sommaren.

Föreningens lån uppgår till knappt 33 mkr, vilket motsvarar 4211 kr/m<sup>2</sup>. Två av lånen ska omsättas under 2024 och två under 2025.

Städdagen den 1 juni samlade många medlemmar till olika aktiviteter.

Årsstämman hölls den 8 juni och samlade 25 röstberättigade.

För att försöka minska hastigheten på de bilar som kör in på området köptes 5 vägbulor in som monterats och suttit uppe under barmarksperioden.

Övrigt som hänt under året:

Hjärtstartaren på ÖP 30B har blivit uppgraderad.

Vi har flyttat vår hemsida Risten.se till att nu vara i BoAppa istället för den tidigare lösningen med wordpress.

Styrenheter för värmesystemet har bytts ut.

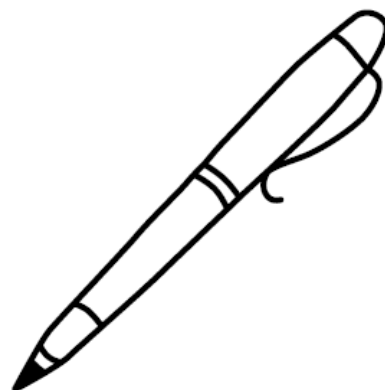
En HLR-utbildning för föreningens medlemmar har genomförts.

Ett digert arbete att välja leverantör av elbilsladdare har landat i att det under 2024 kommer att installeras sådana på alla motorvärmplatser.

Styrelsen vill tacka alla som hjälpt till med allehanda sysslor som att skotta garagetak och delta på städdagen. Tillsammans hjälps vi åt att hålla vårt område fint och trivsamt.

För Brf Risten

Mats Gustafsson, ordförande



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 1) Stämmans öppnande  
.....
- 2) Val av stämмоordförande  
.....
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare  
.....
- 4) Godkännande av röstlängd  
.....
- 5) Fastställande av dagordningen  
.....
- 6) Val av två personer som har att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare  
.....
- 7) Fråga om kallelse behörigen skett  
.....
- 8) Styrelsens årsredovisning  
.....
- 9) Revisorernas berättelse  
.....
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning  
.....
- 11) Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen  
.....
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna  
.....
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för tiden intill nästkommande ordinarie  
föreningsstämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter  
.....
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter  
.....
- 16) Val av valberedning  
.....
- 17) Övriga i kallelsen anmälda ärenden, inkomna motioner  
.....
- 18) Stämmans avslutande



---

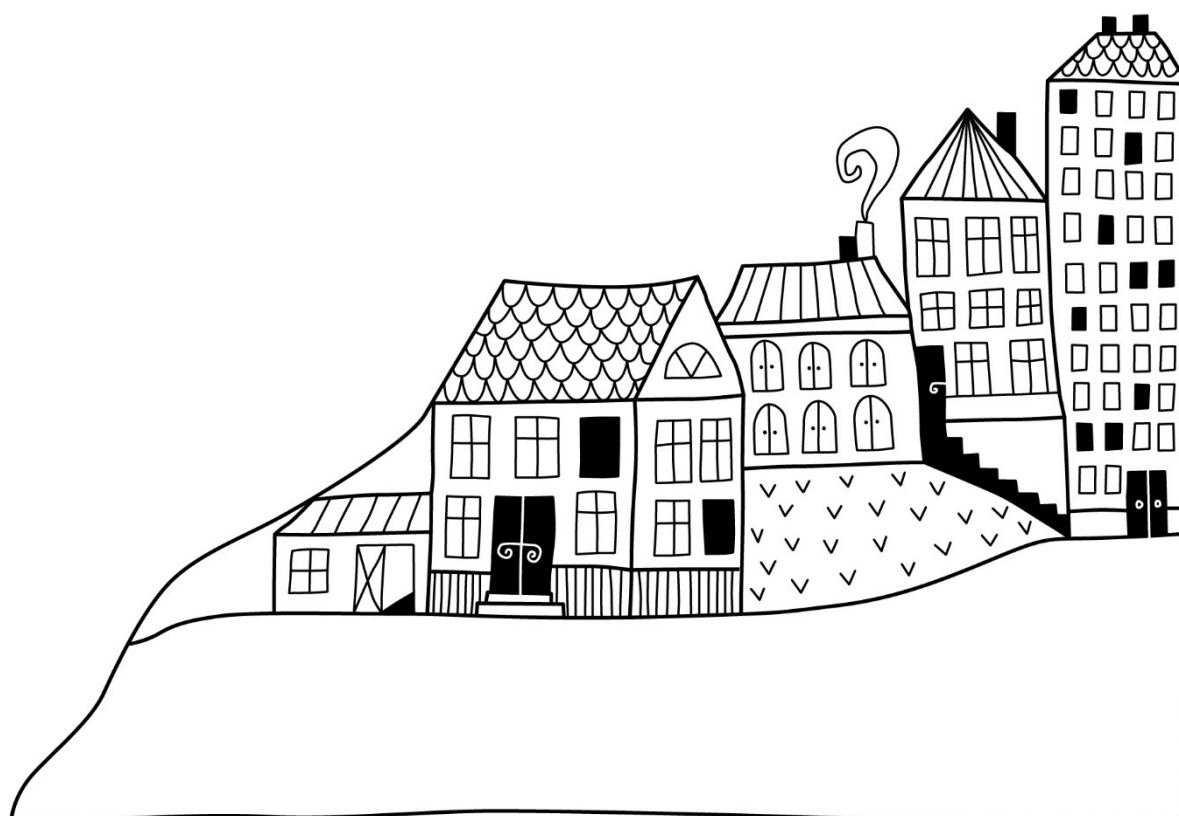
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Risten i Umeå får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-08.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat. Resultatet förklaras till störst del av ökade underhållskostnader under detta år då föreningen bland annat har påbörjat ett El-rotsprojekt. Projektet förväntas färdigställas under första halvan av år 2024.

Under året har en av föreningens hyreslägenheter ombildats till bostadsrätt och sålts med en total köpeskilling om ca 2,4 mkr innan avdrag för mäklararvode. Försäljningen påverkar inte årets resultat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket).

I resultatet ingår avskrivningar med 989 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 726 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Risten 14 och Risten 15 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 84 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Storgatan 11, 13 och 15, Hedlundavägen 2 samt Östra Prinsgatan 26, 28 och 30 i Umeå.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	30
4 rum och kök	30
5 rum och kök	12

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	30
Antal p-platser	62

Total tomtarea 12 739 m<sup>2</sup>

## Kommentarer

Area bostadsrätt	7 140,5 m <sup>2</sup>	
Area hyresrätt	240,5 m <sup>2</sup>	Lgh 0051, 0058, 0068
<b>Total bostadsarea</b>	<b>7 381 m<sup>2</sup></b>	
Lokaler hyresrätt (källarförråd)	259 m <sup>2</sup>	
Garagelokaler	377 m <sup>2</sup>	
<b>Total lokalarea</b>	<b>636 m<sup>2</sup></b>	
Årets taxeringsvärde	127 026 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde	127 026 000 kr	

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 485 tkr och planerat underhåll för 3 368 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och styrelsen bedömer att den är aktuell. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på ca 16,1 miljoner för de närmaste 10 åren. För de närmaste 30 åren uppgår underhållsbehovet totalt till ca 36,3 mkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 211 tkr vilket är i linje med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Nya entrépartier, portkod	2014
Takreovering	2014-2016
Gemensamma utrymmen (källare, relax, uthyrningsrum)	2015
Markytor (källarnedfarter)	2015
Huskropp (tak, fasad)	2016
Huskropp (fasad, murning ovan fönster)	2017
Markytor (uteplats)	2017
Fönsterbyte	2018-2019
Relining	2019
Markytor (innergård)	2019
Relining	2020
Byte lägenhetsdörrar	2021
Byte källardörr	2022
Installationer (avloppsbrunnar, punktrelining, filter, avgasare)	2022

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen (Nya maskiner tvättstuga, asbestsanering)	246 294
Installationer (Elrotsprojekt, styrbyte undercentral)	3 122 100



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mats Gustafsson	Ordförande	2025
Roger Hansson	Sekreterare	2024
Tarja Vintersel	Vice ordförande	2025
Ann-Kristin Eckre	Kassör	2025
Pelle Färnström	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
David Forsman	Suppleant	2025
Leif Persson	Suppleant	2024
Mattias Ternestål	Suppleant	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024
Mattias Viklund	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jessica Åström	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emmeli Andersson	2024
Jessica Åström	2024
Jonas Edlund	2024
Mikael Nordqvist	2024

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 709 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

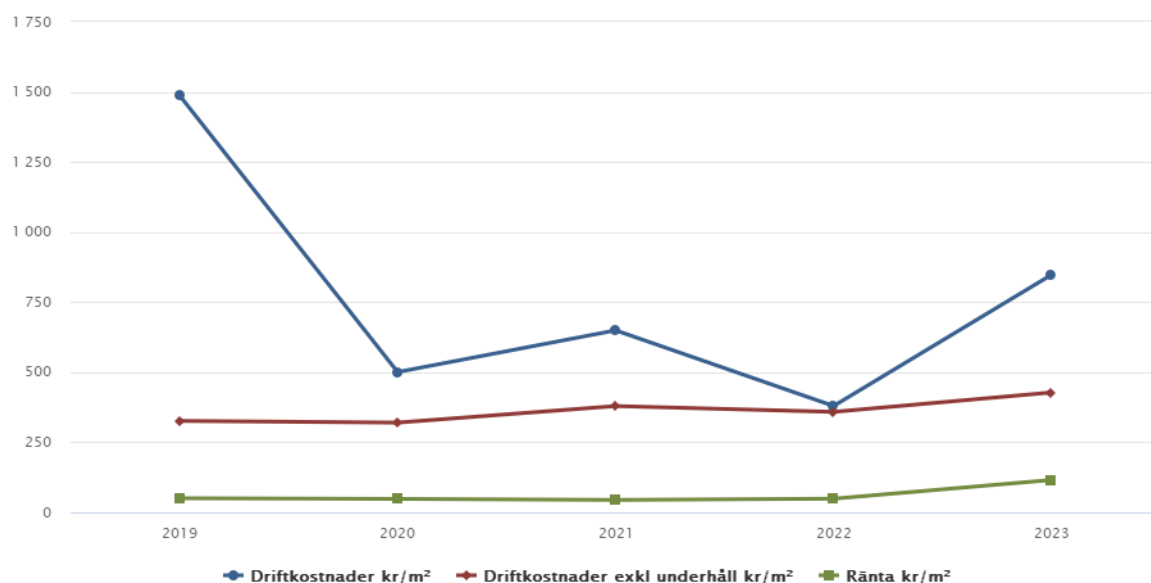


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Noteras kan att beräkningsgrund för kvm är i år upprättat utifrån senaste taxeringsbeslutet, varför vissa nyckeltal kan komma att skilja sig från tidigare årsredovisningars presenterade nyckeltal.

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 994 073	5 928 201	5 824 530	5 722 934	5 736 725
Resultat efter finansiella poster	-2 714 873	1 069 100	-1 408 831	-339 132	-8 209 780
Soliditet %	57	57	57	57	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	83	86	86	85	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	772	745	723	702	701
Energikostnad kr/kvm	178	171	179	162	167
Sparande kr/kvm	205	277	216	262	260
Skuldsättning kr/kvm	4 085	4 106	4 127	4 148	4 169
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 587	4 610	4 634	4 657	4 681
Räntekänslighet %	5,9	6,2	6,4	6,6	6,7



### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust:**

*Föreningen har under 2023 genomfört underhållsåtgärder som för verksamhetsåret lett till ett underskott. Föreningens sparande ligger i nivå med vad den 30-åriga underhållsplanen visar, vilket positivt påverkar föreningens möjligheter till att långsiktigt finansiera sina åtaganden.*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 214 468	7 519 925	1 111 241	-9 026 977	1 069 100
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 069 100	-1 069 100
Reservering underhållsfond			1 211 000	-1 211 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 322 241	2 322 241	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	620 376	1 744 624			
Årets resultat					-2 714 873
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 834 844</b>	<b>9 264 549</b>	<b>0</b>	<b>-6 846 636</b>	<b>-2 714 873</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 957 877
Årets resultat	-2 714 873
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 211 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 322 241
<b>Summa</b>	<b>-9 561 509</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 9 561 509

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 994 073	5 928 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	654 827	283 759
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 648 900</b>	<b>6 211 960</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 793 144	-3 043 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-643 922	-606 763
Personalkostnader	Not 6	-178 188	-162 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-988 601	-986 623
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 603 855</b>	<b>-4 799 256</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 954 955</b>	<b>1 412 704</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	168 253	48 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-928 171	-392 004
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-759 918</b>	<b>-343 604</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 714 873</b>	<b>1 069 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 714 873</b>	<b>1 069 100</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	70 311 490	71 285 856
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	106 787	121 021
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 418 276</b>	<b>71 406 877</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 418 276</b>	<b>71 406 877</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	18 283	233
Övriga fordringar	Not 13	523	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	246 017	227 592
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>264 823</b>	<b>227 825</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	9 501 507	8 194 952
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 501 507</b>	<b>8 194 952</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 766 330</b>	<b>8 422 777</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>80 184 606</b>	<b>79 829 654</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	55 099 393	52 734 393	
Fond för yttre underhåll	0	1 111 241	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>55 099 393</b>	<b>53 845 634</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 846 636	-9 026 977	
Årets resultat	-2 714 873	1 069 100	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 561 509</b>	<b>-7 957 877</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 537 884</b>	<b>45 887 757</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 528 273	12 402 099
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 528 273</b>	<b>12 402 099</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 222 958	20 517 364
Leverantörsskulder		1 138 224	195 906
Skatteskulder	Not 17	11 369	13 714
Övriga skulder	Not 18	3 321	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	742 577	812 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 118 449</b>	<b>21 539 798</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>80 184 606</b>	<b>79 829 654</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 714 873	1 069 100
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	988 601	986 623
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 726 272</b>	<b>2 055 723</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-36 998	36 165
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	873 057	-253 904
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-890 213</b>	<b>1 837 983</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	35 573
Investeringar i inventarier	0	-118 695
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 365 000	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 365 000</b>	<b>-83 123</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-168 232	-168 232
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 168 232</b>	<b>-168 232</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 306 555</b>	<b>1 586 629</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>8 194 952</b>	<b>6 608 323</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>9 501 507</b>	<b>8 194 952</b>
<b>Upplýsning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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	72
Standardförbättringar	Linjär	15-40
Markanläggningar	Linjär	10-15
Installationer	Linjär	10-15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.





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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 234 506	5 096 580
Hyror, bostäder	280 736	356 382
Hyror, lokaler	110 624	109 449
Hyror, garage	174 000	174 000
Hyror, p-platser	224 400	224 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 914	-25 445
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 479	-7 365
Elavgifter	1 200	1 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 994 073</b>	<b>5 928 201</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	278 808	220 155
Övriga ersättningar	52 801	60 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Övriga rörelseintäkter	62 368	3 108
Försäkringsersättningar	260 858	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>654 827</b>	<b>283 759</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-3 368 394	-168 759
Reparationer	-485 460	-241 281
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 736	-145 856
Försäkringspremier	-118 560	-109 731
Kabel- och digital-TV	-307 867	-274 854
Obligatoriska besiktningar	-2 300	-2 306
Snö- och halkbekämpning	-345 063	-207 887
Drift och förbrukning, övrigt	-16 429	-16 429
Förbrukningsinventarier	-65 514	-30 683
Vatten	-319 943	-316 005
Fastighetsel	-151 502	-143 242
Uppvärmning	-954 153	-907 748
Sophantering och återvinning	-273 949	-253 568
Förvaltningsarvode drift	-232 275	-225 411
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 793 144</b>	<b>-3 043 760</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-530 938	-550 319
Annonsering och reklam	-4 890	0
IT-kostnader	-1 721	-1 546
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-17 188
Övriga förvaltningskostnader	-5 578	-5 894
Kreditupplysningar	0	-600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 700	-26 800
Konsultarvoden	-51 618	0
Bankkostnader	-4 847	-3 864
Övriga externa kostnader	-2 131	-553
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-643 922</b>	<b>-606 763</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-26 565	-26 180
Sammanträdesarvoden	-68 867	-88 696
Övriga ersättningar	-2 850	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42 500	-14 500
Övriga personalkostnader	-125	-125
Sociala kostnader	-37 281	-32 609
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-178 188</b>	<b>-162 110</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-778 937	-778 937
Avskrivning Markanläggningar	-11 252	-11 252
Avskrivningar tillkommande utgifter	-184 178	-184 178
Avskrivning Installationer	-14 235	-12 256
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-988 601</b>	<b>-986 623</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 123	48 396
Ränteintäkter från likviditetsplacering	166 767	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	333	1
Övriga ränteintäkter	30	3
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>168 253</b>	<b>48 400</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-927 679	-392 004
Övriga räntekostnader	-492	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-928 171</b>	<b>-392 004</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	56 408 001	56 408 001
Mark	20 774 612	20 774 612
Standardförbättring	4 670 508	4 670 508
Markanläggning	306 374	306 374
	<b>82 159 495</b>	<b>82 159 495</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>82 159 495</b>	<b>82 159 495</b>

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

Byggnader	-8 871 926	-8 092 990
Standardförbättring	-1 865 258	-1 681 080
Markanläggningar	-136 454	-125 202
	<b>-10 873 638</b>	<b>-9 899 272</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-778 937	-778 937
Årets avskrivning standardförbättring	-184 178	-184 178
Årets avskrivning markanläggningar	-11 252	-11 252
	<b>-974 367</b>	<b>-974 367</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 848 005</b>	<b>-10 873 639</b>

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

Byggnader	46 757 138	47 536 075
Mark	20 774 612	20 774 612
Standardförbättring	2 621 072	2 805 250
Markanläggningar	158 668	169 920

**Taxeringsvärden**

Bostäder	125 200 000	125 200 000
Lokaler	1 826 000	1 826 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>127 026 000</b>	<b>127 026 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>79 103 000</i>	<i>79 103 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 923 000</i>	<i>47 923 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	100 137	100 137
Installationer	181 908	63 213
	<b>282 045</b>	<b>163 350</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	118 695
	<b>0</b>	<b>118 695</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>282 045</b>	<b>282 045</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-100 137	-100 137
Installationer	-60 887	-48 630
	<b>-161 024</b>	<b>-148 767</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-14 235	-12 256
	<b>-14 235</b>	<b>-12 256</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-100 137	-100 137
Installationer	-75 121	-60 887
	<b>-175 258</b>	<b>-161 024</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>106 787</b>	<b>121 021</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	106 787	121 021

## Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	18 283	233
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>18 283</b>	<b>233</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	523	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>523</b>	<b>0</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 197	57 363
Förutbetalt förvaltningsarvode	138 163	126 563
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 656	43 666
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>246 017</b>	<b>227 592</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 520 616	6 353 849
Företagskonto	99 783	97 530
Transaktionskonto	2 881 109	1 743 573
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 501 507</b>	<b>8 194 952</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	32 751 231	32 919 463
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-168 232
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 222 958	-20 349 132
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 528 273</b>	<b>12 402 099</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,615%	2024-03-01	0,00	10 231 132,00	0,00	10 231 132,00
STADSHYPOTEK		2024-03-01	10 231 132,00	-10 231 132,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,57%	2024-12-01	10 118 000,00	0,00	126 174,00	9 991 826,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2025-06-01	4 433 447,00	0,00	0,00	4 433 447,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-06-01	8 136 884,00	0,00	42 058,00	8 094 826,00
<b>Summa</b>			<b>32 919 463,00</b>	<b>0,00</b>	<b>168 232,00</b>	<b>32 751 231,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 10 231 132 kr och 9 991 826 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 17 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	11 369	13 714
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>11 369</b>	<b>13 714</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	3 321	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 321</b>	<b>0</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	78 810	60 440
Upplupna driftskostnader	13 061	60 144
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	48 511
Upplupna elkostnader	21 641	15 093
Upplupna värmekostnader	142 629	133 485
Upplupna kostnader för renhållning	0	9 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 344
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	486 436	480 317
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>742 577</b>	<b>812 814</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 560 000	39 560 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mats Gustafsson

\_\_\_\_\_  
Roger Hansson

\_\_\_\_\_  
Tarja Vintersel

\_\_\_\_\_  
Pelle Färnström

\_\_\_\_\_  
Ann-Kristin Eckre

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Mattias Viklund  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# Brf Risten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Risten 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 09222115557514202825





## Dokument

<p>Årsredovisning 2023 utkast Huvuddokument 28 sidor Startades 2024-04-02 09:15:03 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2024-04-03 09:28:30 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse 2023 NY Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)</p>
--	--

## Initierare

<p>Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida eklund@riksbyggen.se</p>
--

## Signerare

<p>Mats Gustafsson (MG) mats.gustafsson@risten.se +46706063045</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Olof Gustafsson" Signerade 2024-04-02 09:28:33 CEST (+0200)</p>	<p>Ann-Kristin Eckre (AE) ann-kristin.eckre@risten.se +46727116107</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-KRISTIN ECKRE" Signerade 2024-04-02 09:29:11 CEST (+0200)</p>
<p>Pelle Färnström (PF) pelle.farnstrom@risten.se +46705565213</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Olov Pelle Färnström" Signerade 2024-04-02 09:57:25 CEST (+0200)</p>	<p>Roger Hansson (RH) hanssonroger1953@gmail.com +46706899122</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Arne Roger Hansson" Signerade 2024-04-02 09:18:54 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557514202825

Tarja Vintersel (TV)  
tarjap65@gmail.com  
+46706324514



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TARJA VINTERSEL"  
Signerade 2024-04-02 11:23:48 CEST (+0200)

Mattias Viklund (MV)  
mattias.wiklund@spray.se  
+46705244838



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS VIKLUND"  
Signerade 2024-04-02 12:36:05 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENJAMIN HENRIKSSON"  
Signerade 2024-04-03 09:28:30 CEST (+0200)

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>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Risten i Umeå, org. nr 769616-4354

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Risten i Umeå för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Risten i Umeå för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Mattias Viklund  
Förtroendevald revisor