

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Brf Montellsgärdet 2
Org nr: 769625-6465





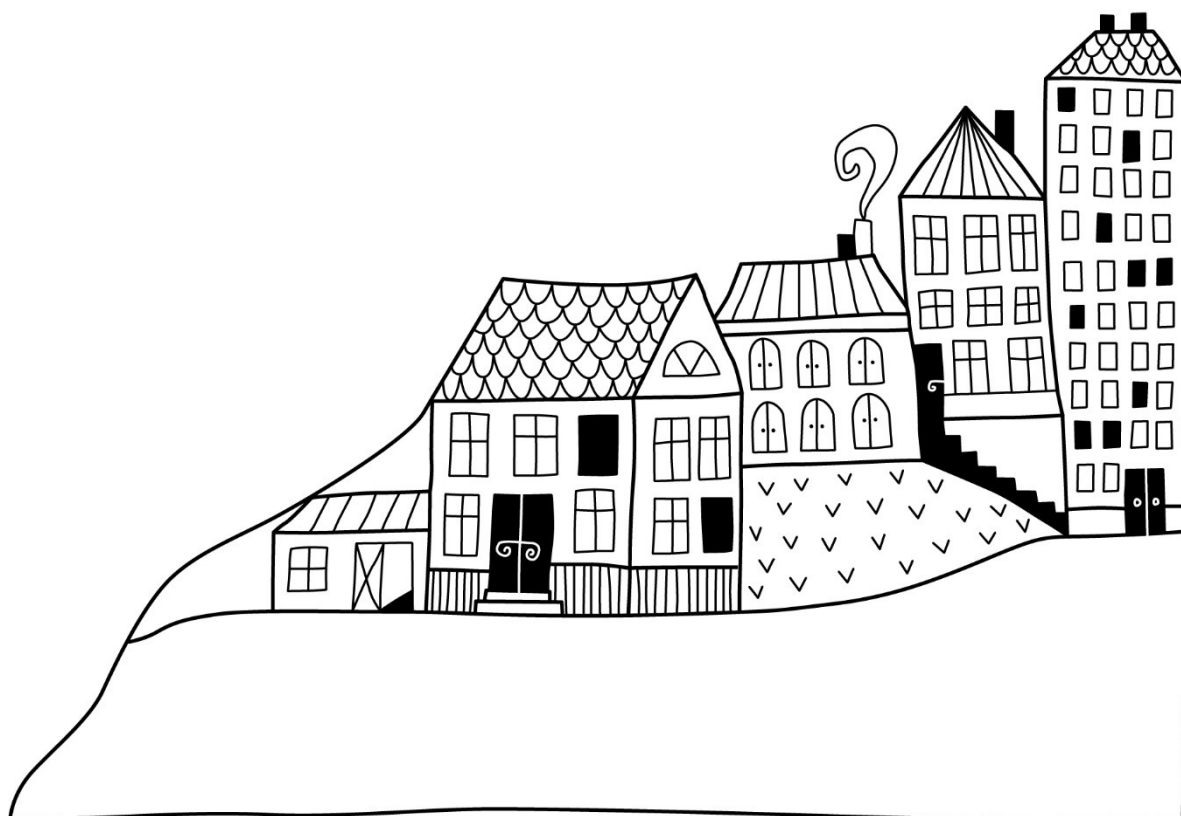
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Montellsgärdet 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-16. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är 28 tkr bättre än föregående år. Intäkterna har ökat efter höjda årsavgifter och hyror. Kostnader för underhåll och reparationer (vattenskador) har ökat liksom vissa driftkostnader. Räntekostnaderna har (tillfälligt) minskat något.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning (-156 tkr). Kassaflödet beräknas också bli negativt (-3 876 tkr) beroende på en planerad ventilationsombyggnad.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 673% till 74%. Kommande verksamhetsår har föreningen inget 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 673% till 685%.

I resultatet ingår avskrivningar med 830 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 004 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 377 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Montellsgärdet 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 85 lägenheter samt 1 uthyrningslokal (ÖK's Restaurang). Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adresser är Solvändan 2-4 A-B och 6 A-C samt Östra Kyrkogatan 59 A-B och 63 A-B 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 kokskåp	17	Hyresrätter	3
1 rum och kök	14	Lokaler	1
2 rum och kök	30	Garage	6
3 rum och kök	15	P-platser med el	55
4 rum och kök	9	P-platser utan el	5

Total tomtarea	10 254 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 563 m ²
Bostäder hyresrätt	146 m ²
Total bostadsarea	4 709 m ²
Garagelokaler	65 m ²
Lokaler hyresrätt	376 m ²
Total lokalarea	441 m ²



Årets taxeringsvärde	73 005 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 651 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
ÖK's Restaurang (f d Pizzeria Taormina, överlåtet till Slå&Ta AB 2021-09-01)	376	2018-11-01 till 2023-10-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,53 % av föreningens nettoomsättning.

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 11 952 kr i utdelning och 6 900 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 229 tkr och planerat underhåll för 82 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 399 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 279 kr/m². För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 34 470 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 149 tkr (229 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr (200 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen något lägre än den genomsnittliga kostnaden. På kort sikt ligger underhållskostnaderna högre än reservationen, detta kan medföra att föreningen måste skjuta på vissa underhållsåtgärder.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	82 286

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av ventilation	2022-23	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Nordlund	Ordförande	2022
Elin Enqvist	Sekreterare	2022
Viktor Sellström	Vice ordförande	2023
Anna Hultgren	Ledamot	2022
Åsa Larsson	Ledamot	2023
Patricia Hägglund	Ledamot	2023
Johan Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madeleine Hijazi	Suppleant	2022
Urban Nilsson	Suppleant	2022
Anders Johansson	Suppleant Riksbyggen	2022



Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Valberedning		
		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Kågström		2022
Matilda Markgren		2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser som påverkar föreningens ekonomi har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 2 %. Från 2019-07-01 har föreningen infört en balkongavgift med 310 kr/mån för de 53 lägenheter som har fått nya balkonger. Från 2020-07-01 infördes även en Bredband/Kabel-TV avgift med 229 kr/månad då föreningen tecknat kollektivt avtal med Telia.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-07-01. Från 2022-07-01 har även hyror för garage och P-platser höjts något. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 640 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt (förutom 3 som upplåts med hyresrätt).

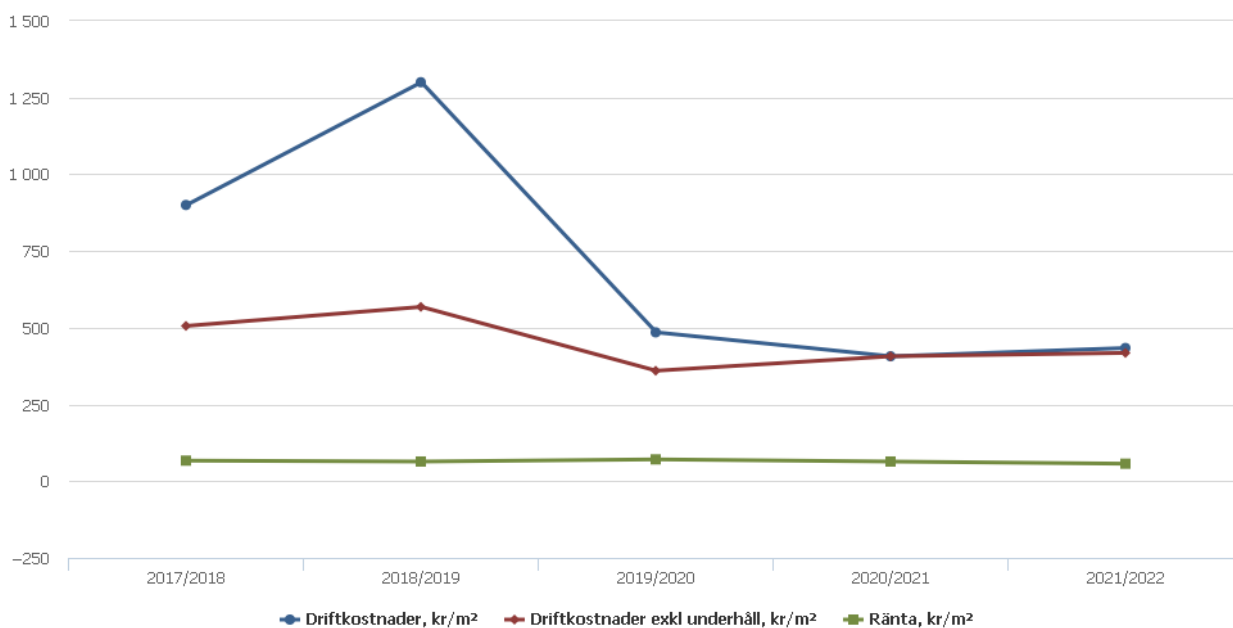
Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 612	3 517	3 417	3 280	3 244
Resultat efter finansiella poster	175	147	-39	-5 077	-2 930
Balansomslutning	99 610	99 555	99 597	97 459	96 999
Soliditet %	68	68	68	67	69
Likviditet %	74	673	622	346	646
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	640	627	617	578	577
Driftkostnader, kr/m ²	434	407	485	1 300	900
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	418	407	360	568	506
Ränta, kr/m ²	57	64	71	64	67
Underhållsfond, kr/m ²	449	268	72	0	160
Lån, kr/m ²	6 120	6 165	6 210	6 280	5 788
Skuldkvot %	7,62	7,83	7,39	9,57	8,87





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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 535 700	4 883 300	1 364 117	-10 533 444	146 737
Disposition enl. årsstämmobeslut				146 737	-146 737
Reservering underhållsfond			1 072 000	-1 072 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-82 286	82 286	
Årets resultat					174 584
Vid årets slut	71 535 700	4 883 300	2 353 831	-11 376 421	174 584

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 386 707
Årets resultat	174 584
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 072 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 286
Summa	-11 201 837

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 201 837**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 611 811	3 516 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	471 554	486 226
Summa rörelseintäkter		4 083 365	4 003 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 207 387	-2 070 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-515 671	-567 065
Personalkostnader	Not 6	-97 461	-93 434
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-829 810	-829 810
Summa rörelsekostnader		-3 650 329	-3 560 563
Rörelseresultat		433 036	442 441
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 952	11 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 082	17 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-290 486	-324 876
Summa finansiella poster		-258 452	-295 704
Resultat efter finansiella poster		174 584	146 737
Årets resultat		174 584	146 737



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	91 533 465	92 343 675
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	78 400	98 000
Summa materiella anläggningstillgångar		91 611 865	92 441 675
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		91 736 365	92 566 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 271	0
Övriga fordringar	Not 15	17 945	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	202 526	196 480
Summa kortfristiga fordringar		222 742	196 480
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 651 318	6 792 298
Summa kassa och bank		7 651 318	6 792 298
Summa omsättningstillgångar		7 874 059	6 988 778
Summa tillgångar		99 610 424	99 554 953



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 419 000	76 419 000
Fond för yttre underhåll		2 353 831	1 364 117
Summa bundet eget kapital		78 772 831	77 783 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 376 421	-10 533 444
Årets resultat		174 584	146 737
Summa fritt eget kapital		-11 201 837	-10 386 707
Summa eget kapital		67 570 994	67 396 410
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 452 926	31 119 390
Summa långfristiga skulder		21 452 926	31 119 390
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 666 464	230 000
Leverantörsskulder		314 323	203 866
Skatteskulder		145 311	135 786
Övriga skulder	Not 19	-9	3 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	460 415	466 339
Summa kortfristiga skulder		10 586 504	1 039 153
Summa eget kapital och skulder		99 610 424	99 554 953



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	100
Ombyggnad balkonger	Linjär	50
Ombyggnad källarlägenheter	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 919 852	2 862 612
Hyror, bostäder	174 138	170 853
Hyror, lokaler	308 264	302 346
Hyror, garage	34 200	34 200
Hyror, p-platser	174 480	174 481
Hyror, övriga	333	0
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 500	0
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 376	-11 847
Rabatter	-6 668	-26 871
Sophämtningsavgifter	3 084	0
Debiterad fastighetsskatt	11 004	11 004
Summa nettoomsättning	3 611 811	3 516 778

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	233 580	233 122
Övriga avgifter	0	1 300
Balkonginglasning	189 720	189 720
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	26 244	22 752
Fakturerade kostnader	0	2 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-5
Övriga rörelseintäkter	22 018	36 457
Summa övriga rörelseintäkter	471 554	486 226

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-82 286	0
Reparationer	-229 384	-207 433
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 165	-136 525
Försäkringspremier	-84 420	-98 698
Kabel- och digital-TV	-233 936	-243 906
Återbäring från Riksbyggen	6 900	5 700
Obligatoriska besiktningar	-2 167	0
Bevakningskostnader	-1 378	-12 387
Snö- och halkbekämpning	-108 660	-111 544
Förbrukningsinventarier	-2 339	-4 392
Vatten	-251 626	-240 065
Fastighetsel	-121 150	-110 606
Uppvärmning	-756 434	-748 171
Sophantering och återvinning	-150 437	-132 833
Förvaltningsarvode drift, städning & trädgårdsskötsel	-44 905	-29 394
Summa driftskostnader	-2 207 387	-2 070 254

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-427 692	-421 803
Arvode, yrkesrevisor	-13 300	-12 555
Övriga förvaltningskostnader	-32 457	-56 887
Kreditupplysningar	0	-1 551
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 243	-22 755
Telefon och porto	-1 334	-1 659
Medlems- och föreningsavgifter	-7 055	-3 873
Konsultarvoden	-2 513	-36 796
Bankkostnader	-2 428	-5 716
Övriga externa kostnader	-2 649	-3 471
Summa övriga externa kostnader	-515 671	-567 065

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-38 000	-38 000
Sammanträdesarvoden	-35 000	-32 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-22 461	-21 234
Summa personalkostnader	-97 461	-93 434



Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-722 210	-722 210
Avskrivningar tillkommande utgifter	-88 000	-88 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 600	-19 600
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-829 810	-829 810
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 952	11 952
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 952	11 952
<i>Utdelning på andelar i Riksbyggen</i>		
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	19 984	16 817
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	98	403
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 082	17 220
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-289 895	-324 723
Övriga räntekostnader	-591	-153
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-290 486	-324 876
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	69 605 023	69 605 023
Mark	23 000 000	23 000 000
Tillkommande utgifter	4 400 000	4 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 005 023	97 005 023
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 470 682	-3 748 471
Tillkommande utgifter	-190 667	-102 667
	-4 661 349	-3 851 138
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-722 210	-722 210
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-88 000	-88 000
	-810 210	-810 210
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 471 559	-4 661 348

Restvärde enligt plan vid årets slut	91 533 464	92 343 674
Varav		
Byggnader	64 412 131	65 134 341
Mark	23 000 000	23 000 000
Tillkommande utgifter	4 121 333	4 209 333
Taxeringsvärden		
Bostäder	71 400 000	63 400 000
Lokaler	1 605 000	1 251 000
Totalt taxeringsvärde	73 005 000	64 651 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 283 000</i>	<i>39 865 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 722 000</i>	<i>24 786 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	196 000	196 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	196 000	196 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-98 000	-78 400
	-98 000	-78 400
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-19 600	-19 600
	-19 600	-19 600
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-117 600	-98 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-117 600	-98 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 400	98 000
Varav		
Inventarier och verktyg	78 400	98 000
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2022-06-30	2021-06-30
Andra långfristiga fordringar	124 500	124 500
Summa andra långfristiga fordringar	124 500	124 500
<i>Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	60 396	58 125
Osäkra hyres- och kundfordringar	-58 125	-58 125
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 271	0

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Momsfordringar	17 945	0
Summa övriga fordringar	17 945	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna hyresintäkter	483	3 094
Upplupna ränteintäkter	10 578	8 606
Förutbetalda försäkringspremier	42 283	42 137
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 193	103 653
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 989	38 989
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 526	196 480

Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	6 837 460	6 219 448
Transaktionskonto	813 857	572 850
Summa kassa och bank	7 651 318	6 792 298

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	31 119 390	31 349 390
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 536 464	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-130 000	-230 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 452 926	31 119 390

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	1,27%	2022-10-25	9 636 464,00	0,00	100 000,00	9 536 464,00
NORDEA	0,57%	2023-12-20	9 261 463,00	0,00	100 000,00	9 161 463,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-04-30	12 451 463,00	0,00	30 000,00	12 421 463,00
Summa			31 349 390,00	0,00	230 000,00	31 119 390,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 9 536 464 kr och amortera 130 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 920 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 532 936 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 9 536 464 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 19 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skuld för moms	0	3 162
Clearing	-9	0
Summa övriga skulder	-9	3 162

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	41 754	42 037
Upplupna driftskostnader	0	27 603
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 827	2 335
Upplupna elkostnader	7 746	7 904
Upplupna vattenavgifter	21 872	0
Upplupna värmekostnader	23 993	23 446
Upplupna kostnader för renhållning	9 759	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 088	13 336
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 376	349 677
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 415	466 339

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	52 800 000	52 800 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2022 - datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Maria Nordlund

Elin Enqvist

Viktor Sellström

Anna Hultgren

Åsa Larsson

Patricia Hägglund

Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad 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).

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 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.

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 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.

Riksbyggen Brf Montellsgärdet 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Montellsgärdet 2 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557479030210

Dokument

Årsredovisning 2022-06-30

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2022-10-13 09:46:37 CEST (+0200) av Anders Johansson (AJ)

Färdigställt 2022-10-20 10:20:21 CEST (+0200)

Initierare

Anders Johansson (AJ)

Riksbyggen

anders.johansson@riksbyggen.se

Signerande parter

Maria Nordlund (MN)

maria.nordlund@vakin.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Nordlund"

Signerade 2022-10-17 10:19:07 CEST (+0200)

Viktor Sellström (VS)

viktor.sellstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTOR SELLSTRÖM"

Signerade 2022-10-17 12:09:36 CEST (+0200)

Elin Enqvist (EE)

elin_enqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN ENQVIST"

Signerade 2022-10-13 10:11:33 CEST (+0200)

Patricia Hägglund (PH)

patricia.hagglund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRICIA HÄGGLUND"

Signerade 2022-10-17 14:56:10 CEST (+0200)

Åsa Larsson (ÅL)

asa_67_6@hotmail.com

Anna Hultgren (AH)

annahultgren72@icloud.com



Verifikat

Transaktion 09222115557479030210



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Cristina Larsson"
Signerade 2022-10-15 09:44:37 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Margit Elisabeth Hultgren"
Signerade 2022-10-14 10:35:50 CEST (+0200)*

Johan Bergström (JB)
Johan.Bergstrom@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BERGSTRÖM"
Signerade 2022-10-13 11:35:00 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2022-10-20 10:20:21 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>

