

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Järven 16 i Umeå
Org nr: 769625-1250



DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järven 16 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-15.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 429% till 473%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Umeå Järven i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 13 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1932 respektive 2010. Fastighetens adress är Östra Strandgatan 17.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	6

Bostäder bostadsrätt	550 m ²
Bostäder hyresrätt	81 m ²
Total bostadsarea	631 m ²



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 140 tkr och planerat underhåll för 36 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan i november 2023. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 1 116 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 112 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 171 tkr enligt budget.

Styrelsen bedömer att de har en aktuell och uppdaterad underhållsplan.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	9 495
Installationer	26 552



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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Karlsson	Ordförande	2024
Moa Markström	Sekreterare	2025
Lars-Jörgen Jonsson	Vice ordförande	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser har 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 13 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 13 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 896 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

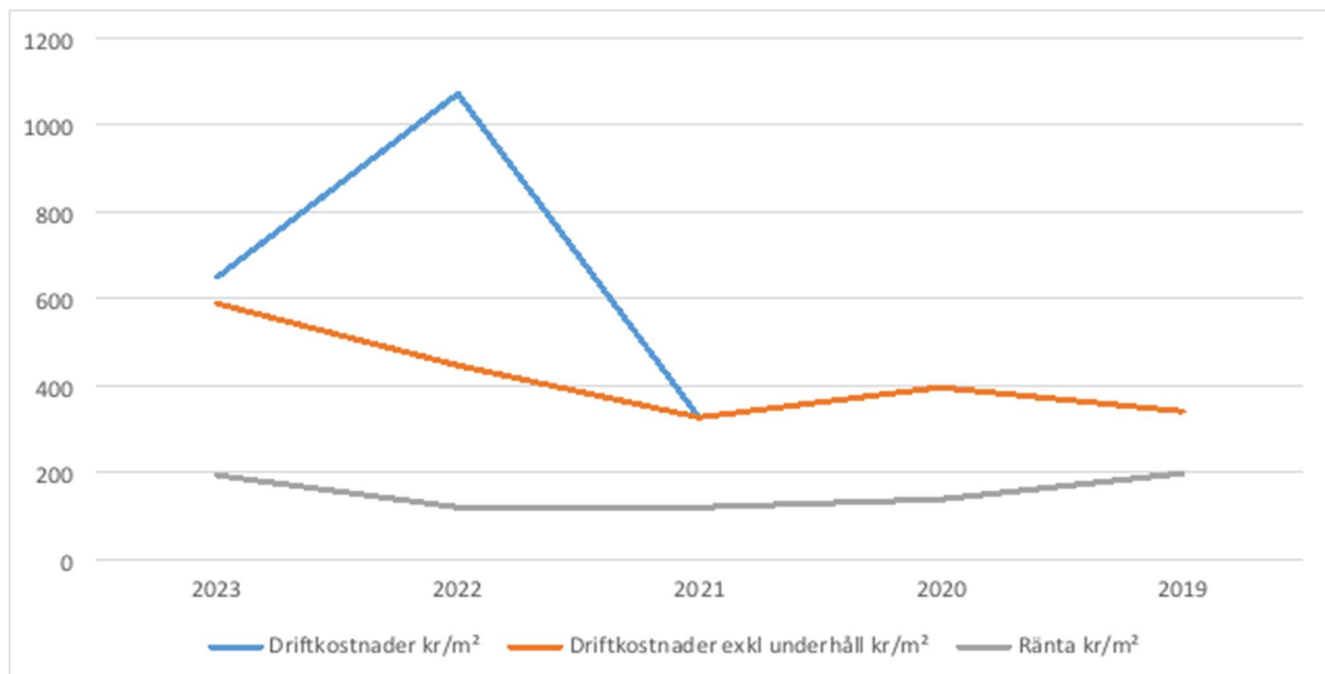


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	677	650	641	628	622
Resultat efter finansiella poster*	-3	-311	189	95	80
Årets resultat	-3	-311	189	95	80
Resultat exkl avskrivningar	123	-185	315	221	207
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-48	-358	142	121	132
Soliditet %*	64	63	64	63	63
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	66	72	69	72	72
Likviditet %	23	31	74	37	327
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	896	861	849	832	824
Driftkostnader kr/kvm	646	1 072	326	393	342
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	589	445	326	393	342
Energikostnad kr/kvm*	222	217	231	205	217
Underhållsfond kr/kvm	413	199	552	277	119
Sparande kr/kvm*	252	334	499	350	328
Ränta kr/kvm	192	119	120	139	195
Skuldsättning kr/kvm*	10 482	10 561	8 897	10 720	10 799
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 026	12 117	12 208	12 299	12 390
Räntekänslighet %*	13,4	14,1	2,5	14,8	15,0

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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

Årets negativa resultat härleds till att föreningen har haft högre kostnader för ränta, underhåll samt reparation under detta verksamhetsår

I resultatet ingår avskrivningar med 126 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 123 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 816 700	360 828	125 500	-202 530	-311 392
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-311 392	311 392
Reservering underhållsfond			171 000	-171 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-36 047	36 047	
Årets resultat					-3 336
Vid årets slut	11 816 700	360 828	260 453	-648 875	-3 336

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-513 922
Årets resultat	-3 336
Årets fondreservering enligt stadgarna	-171 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 047
Summa	-652 211

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 652 211**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	677 141	650 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 845	5 316
Summa rörelseintäkter		745 986	655 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-407 674	-676 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 618	-78 045
Personalkostnader	Not 6	-15 770	-15 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-126 351	-126 351
Summa rörelsekostnader		-644 413	-896 384
Rörelseresultat		101 573	-240 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 516	4 604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 425	-75 387
Summa finansiella poster		-104 909	-70 783
Resultat efter finansiella poster		-3 336	-311 392
Årets resultat		-3 336	-311 392



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	17 735 780	17 862 130
Summa materiella anläggningstillgångar		17 735 780	17 862 130
Summa anläggningstillgångar		17 735 780	17 862 130
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 302	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	46 018	26 003
Summa kortfristiga fordringar		47 320	26 283
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	731 768	679 356
Summa kassa och bank		731 768	679 356
Summa omsättningstillgångar		779 088	705 639
Summa tillgångar		18 514 867	18 567 770



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 177 528	12 177 528
Fond för yttre underhåll	260 453	125 500
Summa bundet eget kapital	12 437 981	12 303 028
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-648 875	-202 530
Årets resultat	-3 336	-311 392
Summa fritt eget kapital	-652 211	-513 922
Summa eget kapital	11 785 770	11 789 106
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 326 196
Summa långfristiga skulder		3 326 196
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 288 100
Leverantörsskulder		12 388
Skatteskulder	Not 11	3 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	99 218
Summa kortfristiga skulder		3 402 901
Summa eget kapital och skulder	18 514 867	18 567 770



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	Not 16	-3 336
		-311 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	126 351	126 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	123 015	-185 041
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-21 036	17 950
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	434	-1 082 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 412	-1 249 389
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-50 000	1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	1 050 000
Årets kassaflöde	52 412	-199 389
Likvidamedel vid årets början	679 356	878 745
Likvidamedel vid årets slut	731 768	679 356



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	120
Standardförbättringar	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	492 756	473 808
Hyror, bostäder	156 588	150 588
Hyror, p-platser	27 797	26 064
Summa nettoomsättning	677 141	650 460

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar: Pant- och överlåtelseintäkter	1 838	4 536
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	67 009	780
Summa övriga rörelseintäkter	68 845	5 316

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-36 047	-395 500
Reparationer	-140 420	-71 429
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 660	-19 744
Försäkringspremier	-19 198	-19 534
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 499	-1 795
Obligatoriska besiktningar	-8 570	-8 000
Förbrukningsinventarier	-1 423	-1 743
Vatten	-44 873	-45 362
Fastighetsel	-11 698	-10 793
Uppvärmning	-83 440	-80 463
Sophantering och återvinning	-17 269	-15 825
Förvaltningsarvode drift: Skötsel utemiljö	-18 575	-6 031
Summa driftskostnader	-407 674	-676 219

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-52 275	-49 400
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-10 697	0
Kreditupplysningar	-420	-654
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 838	-4 536
Kontorsmateriel	0	-225
Bankkostnader	-1 888	-2 280
Övriga externa kostnader	0	-5 950
Summa övriga externa kostnader	-94 618	-78 045



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-6 000	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-3 770	-3 770
Summa personalkostnader	-15 770	-15 770

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 487 040	12 487 040
Mark	4 000 000	4 000 000
Tillkommande utgifter	2 558 481	2 558 481
	19 045 521	19 045 521
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 045 521	19 045 521

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 054 443	-949 583
Tillkommande utgifter	-128 947	-107 456
	-1 183 391	-1 057 040

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-104 860	-104 860
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-21 491	-21 491
	-126 351	-126 351

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 309 742	-1 183 391
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	11 327 737	11 432 597
Mark	4 000 000	4 000 000
Tillkommande utgifter	2 408 042	2 429 534

Taxeringsvärden

Bostäder	13 898 000	13 898 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	13 898 000	13 898 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 817 000</i>	<i>9 817 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 081 000</i>	<i>4 081 000</i>



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	13 293	0
Förutbetalda försäkringspremier	19 656	13 599
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 069	12 404
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 018	26 003

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	620 516	157 862
Transaktionskonto	111 252	521 494
Summa kassa och bank	731 768	679 356

Bankmedel, SBAB

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 614 296	6 664 296
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	0
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 288 100	-2 150 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 326 196	4 514 296

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,95%	2023-03-01	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,62%	2024-03-01	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	0,99%	2024-09-25	1 188 100,00	0,00	50 000,00	1 138 100,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-09-30	1 688 100,00	0,00	0,00	1 688 100,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2024-01-30	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-09-30	1 688 096,00	0,00	0,00	1 688 096,00
Summa			6 664 296,00	0,00	50 000,00	6 614 296,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken (Stadshypotek) lån om 1 100 000 kr, lån om 1 000 000 kr samt Swedbank lån om 1 138 100 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 11 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	3 195	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	19 747
Debiterad preliminärskatt	0	-17 380
Summa skatteskulder	3 195	2 367

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 060	8 651
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 670	0
Upplupna elkostnader	1 161	1 100
Upplupna vattenavgifter	12 744	0
Upplupna värmekostnader	12 140	11 554
Upplupna kostnader för renhållning	4 694	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	52 749	48 929
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 218	70 234

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 800 000	9 800 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Not 16 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	29 809	4 604
Erlagd ränta	134 485	84 038



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering, *se bilaga*

David Karlsson

Digital signering, *se bilaga*

Lars-Jörgen Jonsson

Digital signering, *se bilaga*

Moa Markström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Digital signering, *se bilaga*

Frida Lundgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Järven 16 i Umeå, org. nr 769625-1250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järven 16 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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 Brf Järven 16 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 och 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Järven 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Järven 16 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 09222115557517415295

Dokument

Årsredovisning 2023 BRF Järven 16
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-05-14 10:32:24 CEST (+0200) av Johan
Westerlind (JW)
Färdigställt 2024-05-15 20:01:10 CEST (+0200)

Signerare

Johan Westerlind (JW)
Riksbyggen
johan.westerlind@riksbyggen.se
Signerade 2024-05-14 10:32:25 CEST (+0200)

David Karlsson (DK)
Personnummer 198108108518
david.k.karlsson@gmail.com
+46705111708



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID KARLSSON"
Signerade 2024-05-14 13:11:48 CEST (+0200)

Lars-Jörgen Jonsson (LJ)
Personnummer 196511218510
icalarsa1@hotmail.com
+46703492837



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-JÖRGEN JONSSON"
Signerade 2024-05-15 19:23:27 CEST (+0200)

Moa Moa (MM)
Personnummer 198105068525
moamarkstrom@hotmail.com
+46702210393



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Moa
Magdalena Markström"
Signerade 2024-05-15 12:28:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517415295

Frida Lundgren (FL)

Personnummer 199204040282

frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FRIDA LUNDGREN"

Signerade 2024-05-15 20:01:10 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>

