

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Dragonen 3  
Org nr: 716463-8137



**DAGORDNING  
VID  
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.  
.....
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av 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 skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.  
.....
- t) Stämmans avslutande

---

# Styrelsens ord

Under 2023 var elpriser och räntor prioriterade ämnen för vår förening. Elpriserna förblev relativt stabila medan räntorna steg kraftigt. Vi hade under föregående år tre lån, varav två var bundna och ett var rörligt. Den rörliga räntan ökade från 1,82 % till 4,32 % under året, vilket ledde till en 32 % ökning av våra räntekostnader jämfört med året innan. Vi förutser att våra räntekostnader kommer fortsätta öka under 2024, då ännu ett av våra bundna lån med låg ränta ska sättas om. Våra driftskostnader ökade med 4,7 %, till stor del på grund av inflationen.

Underhållet under året var i linje med vår 30-åriga plan. Några mindre åtgärder gjordes, inklusive byte av värmeväxlare och rengöring av avloppsrör. Vi har även förhandlat om avtal, inklusive elavtal, bredbandstjänster och TV-avtal. Våra nya avtal säkerställer stabila priser, förbättrat utbud och ökad kapacitet.

Styrelsen har tagit över ansvar för att sköta kontroll av brandluckor internt för att spara på den kostnaden och öka vår insikt i hur det fungerar. Som anges i årsredovisningen så har vår likviditet minskat från 30 % till 14%. Det är dock ingen anledning för oro utan beror på ett lån som ska sättas om. Vår kassabehållning är fortfarande god och högre än föregående år.

Det är glädjande med alla frivilliga insatser som görs på vår innergård och tack till alla er som krattar, plockar ogräs, vattnar och planterar för att innergården ska fortsatt vara vår trivsamma samlingsplats. Vi fortsätter med vår nu traditionella gemensamma städdag i maj, där vi tillsammans sparar pengar och lär känna varandra i föreningen. Även i år finns nya grannar att lära känna! Tre lägenheter bytte ägare i föreningen under 2023. Ett stort välkommen till er nyinflyttade!

Tillsammans gör vi vad vi kan för att alla ska trivas här!

Jan Casselryd, Karina Folkesson, Patrik Jonsson, Jan Larsson, Andreas Lindmark, Mikael Thyni, Sandra Karlsson (Riksbyggens representant i Styrelsen)



### **Medlemsvinst**

RBF Dragonen 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3600 kronor i återbäring samt 500 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Dragonen 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående års resultat. Resultatet förklaras främst av ökade intäkter från föreningens medlemmar. Reparationskostnaderna har legat i linje föregående år samtidigt som underhållskostnaderna har varit något högre under detta året. Detta då föreningen under året bland annat har genomfört en fastighetsspolning samt bytt värmeväxlare till varmvattnet. De taxebundna kostnaderna samt räntekostnaderna har ökat under året, den sistnämnda till följd av att ett av föreningens lån har omsatts till en högre räntesats än tidigare. Samtidigt har ränteintäkterna på föreningens sparkedel ökat under året tack vare högre inlåningsränta på föreningens sparkonto.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 14%. Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 257% till 518%. Höjningen i likviditetsmålet består till största delen av att föreningen enligt nuvarande bankengagemang ej har något planerlig amortering. Föreningen ämnar att fortsätta amortera i samma takt som tidigare varför likviditetsmålet kommer återgå vid bokslutet 2024 då bankengagemanget och amorteringstakten har förnyats.

I resultatet ingår avskrivningar med 666 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 248 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragonfältet 12 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 50 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004-2005. Fastighetens adress är Olof Palmes gata 51, 53, 57 & 59 i Umeå. I Dragonskolans garage finns 92 platser som nyttjas tillsammans med Riksbyggens BRF Dragonen 2. Utöver detta delas även 19 parkeringsplatser med motorvärmare.

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

### Lägenhetsfördelning

| 2 r.o.k.                      | 3 r.o.k.             | 4 r.o.k. | Summa |
|-------------------------------|----------------------|----------|-------|
| 8                             | 39                   | 3        | 50    |
| Total tomtarea                | 6 234 m <sup>2</sup> |          |       |
| Total bostadsarea             | 4 133 m <sup>2</sup> |          |       |
| Årets taxeringsvärde          | 107 000 000 kr       |          |       |
| Föregående års taxeringsvärde | 107 000 000 kr       |          |       |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är andelsägare i två gemensamhetsanläggningar på området. Den ena avser den gemensamma parken (Dragonparkens samhällighetsförening) för samtliga fastighetsägare på Dragonfältet. Den andra gemensamhetsanläggningen avser parkeringar, sophämtning och snöröjning för Riksbyggens BRF Dragonen 2 och Riksbyggen BRF Dragonen 3.

#### 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 85 tkr och planerat underhåll för 148 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 senaste upprättade underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 992 tkr för de närmaste 10 åren. Den 30 åriga underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 47 194 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 397 tkr vilket är i linje med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                               | År                     |
|-------------------------------------------|------------------------|
| El-arbeten                                | 2016                   |
| Hissar                                    | 2016                   |
| Markarbeten                               | 2016, 2017, 2019, 2020 |
| Ventilation                               | 2018, 2019, 2020       |
| Översyn balkong                           | 2018                   |
| Utvändig målning                          | 2019                   |
| Byte kodlås                               | 2020                   |
| Hissar                                    | 2021                   |
| Åtgärder efter OVK                        | 2022                   |
| Huskropp utvändigt (Panel ute OP gata 59) | 2022                   |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                                            | Belopp  |
|------------------------------------------------------------------------|---------|
| Installationer – byte värmeväxlare till varmvatten, Fastighetsspolning | 144 804 |
| Huskropp utvändigt (restbelopp Panel ut OP gata 59)                    | 2 781   |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Jan Casselryd       | Ordförande           | 2025                          |
| Jan Larsson         | Sekreterare          | 2025                          |
| Andreas Lindmark    | Vice ordförande      | 2024                          |
| Karina Folkesson    | Ledamot              | 2024                          |
| Sandra Karlsson     | Ledamot Riksbyggen   |                               |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Mikael Thyni        | Suppleant            | 2024                          |
| Patrik Jonson       | Suppleant            | 2025                          |
| Frida Eklund        | Suppleant Riksbyggen |                               |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                       | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| BDO AB              | Godkänd revisor               | 2024                          |
| Bernt Strand        | Förtroendevald revisor        | 2024                          |
| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Sara Forsberg       | 2024                          |                               |
| Valberedning        | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Hildur Lindkvist    | 2024                          |                               |
| Åsa Jonsson         | 2024                          |                               |

#### 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 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

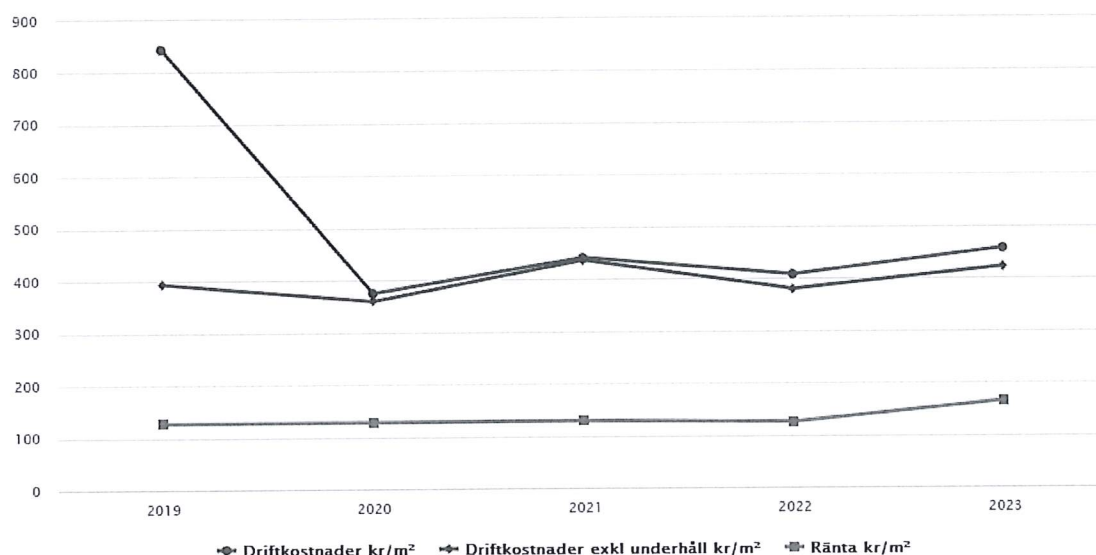
Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 15 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från 2024-01-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 952 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr                                | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019       |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Nettoomsättning                               | 4 175 200 | 3 628 684 | 3 644 158 | 3 651 208 | 3 646 474  |
| Resultat efter finansiella poster             | 581 815   | 401 542   | 222 461   | 430 275   | -1 458 609 |
| Soliditet %                                   | 53        | 51        | 51        | 50        | 49         |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 94        | 94        | 91        | 93        | 92         |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 952       | 828       | 828       | 828       | 828        |
| Energikostnad kr/kvm                          | 224       | 204       | 220       | 191       | 208        |
| Sparande kr/kvm                               | 338       | 286       | 220       | 281       | 259        |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 7 607     | 7 921     | 8 115     | 8 308     | 8 502      |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 7 607     | 7 921     | 8 115     | 8 308     | 8 502      |
| Räntekänslighet %                             | 8,0       | 9,6       | 9,8       | 10,0      | 10,3       |



### 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. 

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 31 610 000      | 4 033 283      | -824 151            | 401 542        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 401 542             | -401 542       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 397 000      | -1 397 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -147 584       | 147 584             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 581 815        |
| Vid årets slut                    | 31 610 000      | 5 282 699      | -1 672 025          | 581 815        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -422 609          |
| Årets resultat                          | 581 815           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 397 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 147 584           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 090 210</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 090 210**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 175 200                | 3 628 684                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 16 246                   | 15 820                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 191 447</b>         | <b>3 644 504</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 775 049               | -1 579 880               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -481 359                 | -439 271                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -71 300                  | -63 034                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -666 022                 | -666 022                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 993 730</b>        | <b>-2 748 207</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 197 717</b>         | <b>896 297</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 500                      | 2 400                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 66 173                   | 21 673                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -682 575                 | -518 828                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-615 902</b>          | <b>-494 755</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>581 815</b>           | <b>401 542</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>581 815</b>           | <b>401 542</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>      |        |                   |                   |
| Hysesrätter och liknande rättigheter           | Not 10 | 104 875           | 178 875           |
| <b>Summa imateriella anläggningstillgångar</b> |        | <b>104 875</b>    | <b>178 875</b>    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 64 213 114        | 64 802 914        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 26 656            | 28 878            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>64 239 770</b> | <b>64 831 792</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  |        | 25 000            | 25 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>25 000</b>     | <b>25 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>64 369 645</b> | <b>65 035 667</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |        | 770               | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 80 172            | 178 009           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>80 942</b>     | <b>178 009</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 14 | 3 476 346         | 3 294 298         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 476 346</b>  | <b>3 294 298</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 557 288</b>  | <b>3 472 307</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>67 926 933</b> | <b>68 507 974</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                              |        | 31 610 000        | 31 610 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 282 699         | 4 033 283         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>36 892 699</b> | <b>35 643 283</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 672 025        | -824 151          |
| Årets resultat                               |        | 581 815           | 401 542           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 090 210</b> | <b>-422 609</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>35 802 489</b> | <b>35 220 674</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 7 352 285         | 21 649 680        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 352 285</b>  | <b>21 649 680</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 24 085 880        | 11 088 485        |
| Leverantörsskulder                           |        | 146 346           | 126 388           |
| Skatteskulder                                |        | 6 831             | 6 444             |
| Övriga skulder                               |        | 8 585             | 848               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 524 517           | 415 455           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>24 772 159</b> | <b>11 637 620</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>67 926 933</b> | <b>68 507 974</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 581 815           | 401 542          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 666 022           | 666 022          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 247 837</b>  | <b>1 067 564</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 97 067            | -34 689          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 137 144           | -33 952          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 482 048</b>  | <b>998 922</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -1 300 000        | -800 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 300 000</b> | <b>-800 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>182 048</b>    | <b>198 922</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>3 294 298</b>  | <b>3 095 376</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>3 476 346</b>  | <b>3 294 298</b> |
| <b>Upplysning 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              | 120      |
| Installationer        | Linjär              | 20       |

Mark är inte föremål för avskrivningar. w

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 936 372                | 3 423 000                |
| Hyror, garage                         | 233 255                  | 212 939                  |
| Hyror, p-platser                      | 24 546                   | 7 436                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -18 652                  | -14 660                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -243                     | -31                      |
| Rabatter                              | -78                      | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>4 175 200</b>         | <b>3 628 684</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 16 252                   | 11 513                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6                       | 2                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 0                        | 4 305                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>16 246</b>            | <b>15 820</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -147 584                 | -115 683                 |
| Reparationer                         | -84 981                  | -79 880                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -79 450                  | -75 950                  |
| Försäkringspremier                   | -56 797                  | -50 622                  |
| Kabel- och digital-TV                | -165 562                 | -161 006                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 3 600                    | 4 900                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                        | -14 444                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -6 328                   | -6 016                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -146 432                 | -74 533                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                        | -23 983                  |
| Förbrukningsinventarier              | -260                     | -2 445                   |
| Vatten                               | -208 902                 | -187 707                 |
| Fastighetsel                         | -316 944                 | -286 346                 |
| Uppvärmning                          | -399 474                 | -369 271                 |
| Sophantering och återvinning         | -93 382                  | -74 787                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -72 554                  | -62 108                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 775 049</b>        | <b>-1 579 880</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -308 581                 | -293 749                 |
| Lokalkostnader                             | -118 128                 | -106 565                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -27 500                  | -15 750                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -8 614                   | -8 157                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -11 508                  | -6 990                   |
| Representation                             | -55                      | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -4 000                   | -4 000                   |
| Bankkostnader                              | -2 973                   | -2 460                   |
| Övriga externa kostnader                   | 0                        | -1 600                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-481 359</b>          | <b>-439 271</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -20 000                  | -19 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -35 799                  | -30 624                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 000                   | -2 000                   |
| Sociala kostnader                                     | -13 501                  | -11 410                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-71 300</b>           | <b>-63 034</b>           |

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

|                                                                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Immateriella anläggningstillgångar                                           | -74 000                  | -74 000                  |
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -589 800                 | -589 800                 |
| Avskrivning Installationer                                                               | -2 221                   | -2 221                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-666 022</b>          | <b>-666 022</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 1 668                    | 21 670                   |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 64 481                   | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                          | 25                       | 3                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>66 173</b>            | <b>21 673</b>            |

Notera att under 2022 redovisades föreningens ränteintäkter på deras sparkonto hos SBAB under "Ränteintäkter från bankkonton". Under 2023 redovisas ränteintäkterna från deras sparkonto hos SBAB under "Ränteintäkter från likviditetsplacering".

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                                         | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -682 575                 | -518 828                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-682 575</b>          | <b>-518 828</b>          |

## Not 10 Hyresrätter och liknande rättigheter

### Anskaffningsvärden

|                                               | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                  |                  |
| Arrende Dragonskolans garage                  | 1 480 000        | 1 480 000        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>1 480 000</b> | <b>1 480 000</b> |

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Arrende Dragonskolans garage                           | -1 301 125        | -1 227 125        |
|                                                        | <b>-1 301 125</b> | <b>-1 227 125</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Arrende Dragonskolans garage                           | -74 000           | -74 000           |
|                                                        | <b>-74 000</b>    | <b>-74 000</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 375 125</b> | <b>-1 301 125</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>104 875</b>    | <b>178 875</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Arrende Dragonskolans garage                           | 104 875           | 178 875           |

## Not 11 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 66 500 000        | 66 500 000        |
| Mark                                          | 4 630 000         | 4 630 000         |
| Markanläggning                                | 17 810            | 17 810            |
|                                               | <b>71 147 810</b> | <b>71 147 810</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>71 147 810</b> | <b>71 147 810</b> |

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -6 327 086        | -5 737 285        |
| Markanläggningar                                       | -17 810           | -17 810           |
|                                                        | <b>-6 344 896</b> | <b>-5 755 095</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -589 800          | -589 800          |
|                                                        | <b>-589 800</b>   | <b>-589 800</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-6 934 696</b> | <b>-6 344 895</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>64 213 114</b> | <b>64 802 914</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 59 583 114        | 60 172 914        |
| Mark                                                   | 4 630 000         | 4 630 000         |

**Taxeringsvärden**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder                     | 107 000 000        | 107 000 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>107 000 000</b> | <b>107 000 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>81 000 000</i>  | <i>81 000 000</i>  |
| <i>varav mark</i>            | <i>26 000 000</i>  | <i>26 000 000</i>  |

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

|                                                        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 5 585          | 5 585          |
| Installationer                                         | 44 427         | 44 427         |
|                                                        | <b>50 012</b>  | <b>50 012</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                |                |
| Installationer                                         |                | 0              |
|                                                        | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>50 012</b>  | <b>50 012</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -5 585         | -5 585         |
| Installationer                                         | -15 549        | -13 328        |
|                                                        | <b>-21 134</b> | <b>-18 913</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Installationer                                         | -2 221         | -2 221         |
|                                                        | <b>-2 221</b>  | <b>-2 221</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -5 585         | -5 585         |
| Installationer                                         | -17 771        | -15 549        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-23 356</b> | <b>-21 134</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>26 656</b>  | <b>28 878</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                |                |
| Installationer                                         | 26 656         | 28 878         |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 0             | 56 797         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 80 172        | 73 437         |
| Förutbetalad kabel-tv-avgift                              | 0             | 21 133         |
| Förutbetalda hyreskostnader                               | 0             | 26 641         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>80 172</b> | <b>178 009</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 529 217        | 2 414 737        |
| Transaktionskonto           | 947 129          | 879 562          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 476 346</b> | <b>3 294 298</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                    | 2023-12-31       | 2022-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                     | 31 438 165       | 32 738 165        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut   | -                | -                 |
| Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut | -24 085 880      | -11 088 485       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                            | <b>7 352 285</b> | <b>21 649 680</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK |           | 2023-03-30          | 11 088 485,00        | -10 388 485,00          | 700 000,00          | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 4,32%     | 2024-03-28          | 0,00                 | 10 388 485,00           | 600 000,00          | 9 788 485,00         |
| SWEDBANK     | 1,60%     | 2024-08-23          | 14 297 395,00        | 0,00                    | 0,00                | 14 297 395,00        |
| SWEDBANK     | 0,96%     | 2028-11-24          | 7 352 285,00         | 0,00                    | 0,00                | 7 352 285,00         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>32 738 165,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 300 000,00</b> | <b>31 438 165,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 9 788 485 kr samt 14 297 395 kr som kortfristiga skulder. 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 6 049          | 2 566          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 3 863          | 2 166          |
| Upplupna elkostnader                                      | 32 196         | 28 407         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 59 324         | 56 735         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 83 634         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 9 444          | 10 394         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 330 007        | 315 188        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>524 517</b> | <b>415 455</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                                                             | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar                                      | 41 100 000 | 41 100 000 |
| Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser |            |            |

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

Styrelsens underskrifter

2024-03-19

Umeå

Ort och datum

Jan Casselryd

Andreas Lindmark

Sandra Karlsson

Jan Larsson

Karina Folkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-25

BDO AB

Urban Karlsson  
Godkänd revisor

Bernt Strand  
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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Dragonen 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Dragonen 3 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)

