
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Träsnidaren-Östermalm
Org nr: 716415-3392



DAGORDNING

VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag 19 april 2023, kl 18:30

innan stämman bjuder föreningen på fika från 18:00

Församlingsgården, Östra Esplanaden 9

- 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 ska 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

- inga ärenden har inkommit.
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen har ordet

Under 2022 började äntligen pandemin släppa sitt grepp och verksamheten på Träsnidaren kunde återgå till lite mer normala förhållanden innebärande inte minst att vi kunde träffas igen på vanligt sätt. Fritidskommittén anordnade bl a fettisdagsfika och adventsfika. Vi kunde återigen, för första gången sedan 2019, samlas för gemensam vårstädning av vår utemiljö. Det ordnades barnaktiviteter och hölls berättarkvällar om bl a sportminnen liksom det hölls informationsmöten för nyinflyttade.

Träsnidaren är en av Umeås största bostadsrättsföreningar vad gäller antalet lägenheter och den största sett till antal byggnader. Det är nu mer än 30 år sedan vårt kvarter byggdes vilket, helt naturligt, medför en hel del underhållsarbete. Vi uppdaterar årligen en underhållsplan för att ha koll på nödvändiga åtgärder som ligger framför oss och för att ha ekonomiska förutsättningar att klara av dessa. Under 2022 har vi bl a renoverat rökluckor i 5- och 8-våningshusen (viktigt för brandskyddet), bytt ytterdörrar på andra våningens loftgångar, tvättat bort alger och målat om en del staket och plank, bytt till nytt och säkrare låssystem till garaget, skyltat upp infarter till området till hjälp för främst blåljussektorn och färdtjänst, bytt ventilationsaggregat på Östermalmsgatan 32 och 36 och monterat larm i källare till pumpgröpar för dagvatten.

Det instabila omvärldsläget har ju lett till kraftigt stigande inflation vilket naturligtvis också påverkat vår förening. Under 2022, trots allt i begränsad omfattning men ändå kännbart, vid entreprenadupphandlingar och omläggning av fastighetslån. Glädjande kan vi då konstatera att föreningens ekonomi är god. Vi kunde t ex göra en extra amortering vid en låneomläggning under hösten liksom att vi kunde finansiera årets underhåll med egna medel utan att behöva ta upp nya lån.

Miljöarbetet är en viktig del i föreningen. Under 2022 har t ex en blomsteräng anlagts i "stora parken". Där har också några körsbärsträd planterats liksom en lind. Detta förhoppningsvis till nytta för bl a insekter. Den solcellsanläggning som monterades på tre av föreningens tak i augusti 2019 har under 2022 producerat 26 596 kWh, d v s lite drygt vad en normalstor villa konsumerar på ett år. Sedan driftstarten 2019 har anläggningen totalt sett producerat 83 041 kWh. I dessa tider med snabbt stigande energipriser känns föreningens satsning på solceller helt rätt och vi avser att under 2023 undersöka förutsättningarna för att sätta upp ytterligare solcellspaneler på flera tak i kvarteret.

Avslutningsvis vill vi tacka alla engagerade medlemmar i föreningen. Att bo i bostadsrättsförening innebär ju ett gemensamt ansvar för verksamhet och trivsel i området och ju fler som engagerar sig i detta desto bättre fungerar det. Vi vill också passa på att tacka våra fastighetsskötare Robert och Kristina samt föreningens tekniska och ekonomiska förvaltare på Riksbyggen.

Tack för detta verksamhetsår!

Styrelsen för brf Träsnidaren Östermalm

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

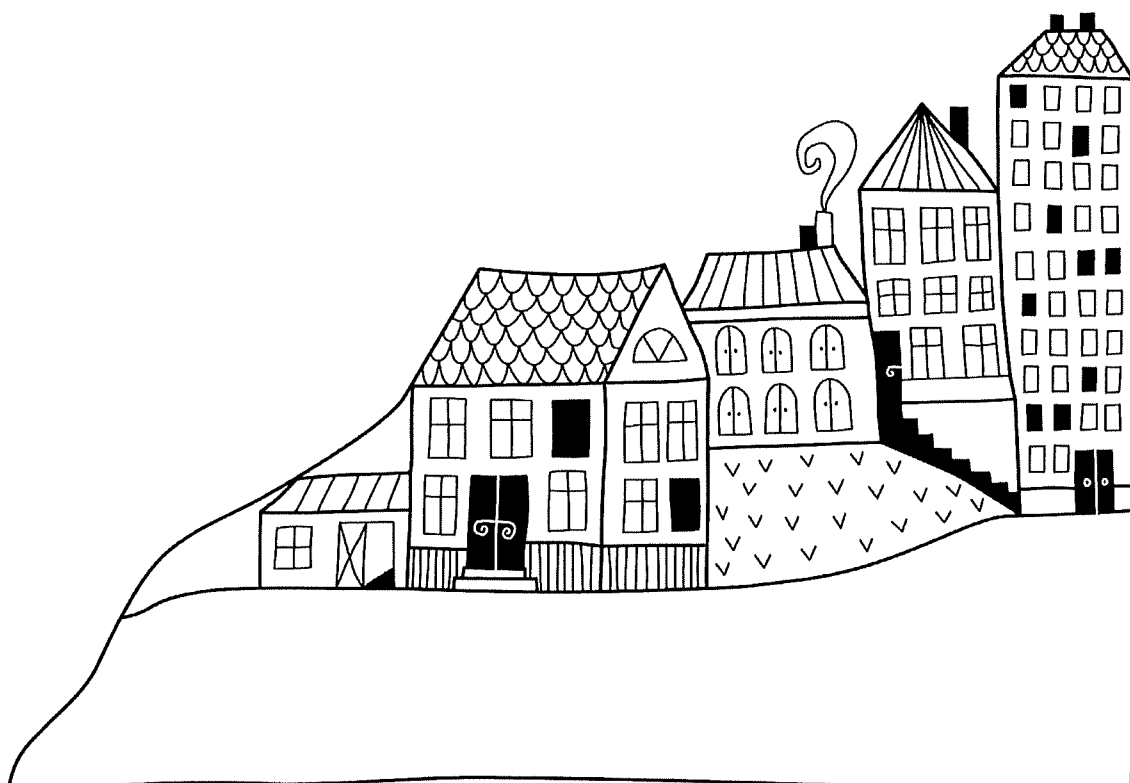
Bilagor

Dagordning vid föreningsstämma

Styrelsens ord

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Träsnidaren-
Östermalm får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat blev 596 tkr lägre jämfört med resultatet föregående år. Detta beror på ökade kostnader för drift och underhåll. Ökningen av driftkostnader beror främst på högre kostnader för reparationer av vattenskadador. Driftkostnader som avser snöröjning, fastighetsel, fjärrvärme och vatten har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning (+ 228 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 71% till 22%. 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 417% till 299%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 462 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 349 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvan 15 i Umeå kommun. På fastigheten finns 23 byggnader med 231 lägenheter, garage under mark med 149 bilplatser och 8 MC-platser samt gemensamhetslokaler och övernattningsrum för uthyrning till medlemmarna. Dessutom 8 carport, 34 öppna bilplatser och 18 förråd. Byggnaderna är uppförda 1989-1991. Fastighetens adresser är Järnvägsgatan 12-18 (jämna), Skolgatan 111-127 (udda) och Östermalmsgatan 20-38 (jämna).

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	85
3 rum och kök	52
4 rum och kök	47
5 rum och kök	20
6 rum och kök	9
Summa	231



Taxeringsvärdet för den del av fastigheten som klassas som hyreshusenhet gäller för tidsperioden 2022-2024, motsvarande för den del som klassas som småhusenhet gäller för tidsperioden 2021-2023.

Total tomtarea	23 870 m ²
Bostäder bostadsrätt	17 875 m ²
Garagelokaler	1 898 m ²
Årets taxeringsvärde	367 005 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	287 753 000 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. Under 2022 har bostadsrättsföreningen erhållit utdelning med 177 168 kr och återbäring med 18 900 kr.

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 1 475 tkr och planerat underhåll för 3 345 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 934 tkr per år, som motsvarar en årlig kostnad på 276 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 78 612 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 7 861 tkr (440 kr/m²). De största kostnaderna ligger i slutet av 10-årsperioden (fasader, balkonger, mm). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 600 tkr (257 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen något lägre än den genomsnittligt eviga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen: entréramper, tvättmaskiner	126 674
Installationer: ventilation, golvbrunnar, pumpgröpar	940 815
Huskropp utvändigt: dörrbyten, rökluckor, målning	1 908 985
Markytor: trädgårdsanläggning	299 188



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl-Gustav Bergstedt	Ordförande	2023
Victoria Sörensson	Sekreterare	2023
Birger Risberg	Vice ordförande	2023
Greta Själander	Ledamot	2024
Malin Degerman	Ledamot	2023
Jonatan Sörlin	Ledamot	2024
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Marklund	Suppleant	2024
Gunnar Jonsson	Suppleant	2023
Pether Lassén	Suppleant	2023
Ylva Hellman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Nils Eriksson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Gustafsson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margot Hellström	2023
Ingemar Gustafsson	2023
Peder Alex	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 333 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 338 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2012-01-01 då den sänktes med 4%. Värmeavgiften höjdes med 12% från 2020-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-02-01. Även hyran för parkeringsplatser höjdes med 17,6 % från och med 2023-02-01. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 28 st).



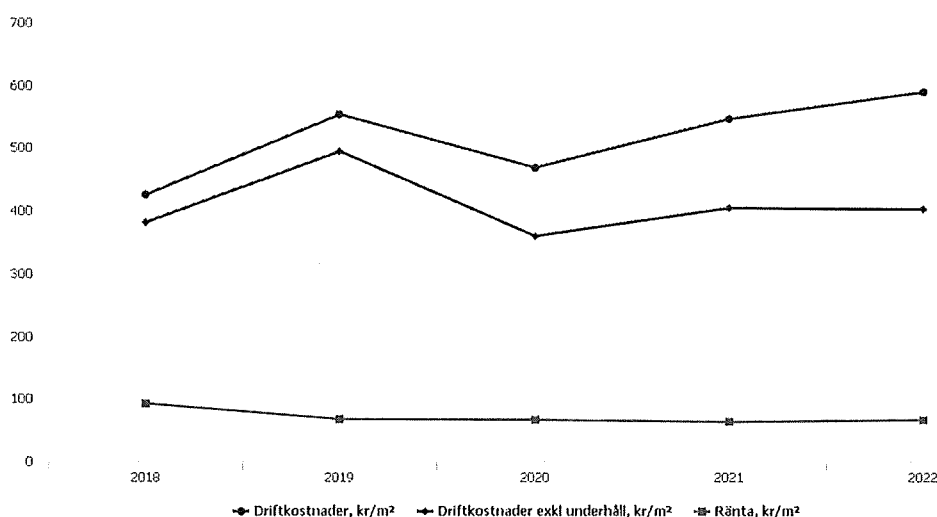
Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda:

- Elhandelsavtal som löper fram till 2023-12-31 med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Föreningen har solcellsanläggningar på tre hustak sedan 2019.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har anlagt en blomsteräng och planterat träd för att främja den biologiska mångfalden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	16 309	16 319	16 339	16 208	16 122
Resultat efter finansiella poster	887	1 484	3 377	1 946	3 109
Balansomslutning	200 812	203 946	204 408	203 826	202 440
Soliditet %	39	38	37	36	35
Likviditet %	22	71	61	196	198
Likviditet exkl. omsättning lån %	299	417	296	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	720	720	720	720	720
Bränsletillägg, kr/m ²	102	102	102	92	92
Driftkostnader, kr/m ²	589	546	468	553	425
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	402	404	359	494	381
Ränta, kr/m ²	66	63	66	67	92
Underhållsfond, kr/m ²	1 586	1 516	1 401	1 242	1 061
Lån, kr/m ²	6 661	6 887	7 000	7 118	7 220
Skuldkvot %	7,12	7,44	7,20	7,35	7,85



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i tkr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 071 506	286 616	27 091 365	4 759 571	1 483 803
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 483 803	-1 483 803
Reservering underhållsfond			4 600 000	-4 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 344 629	3 344 629	
Årets resultat					887 306
Vid årets slut	44 071 506	286 616	28 346 736	4 988 002	887 306

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i tkr

Balanserat resultat	6 243 373
Årets resultat	887 306
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 344 629
Summa	5 875 308

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i tkr	5 875 308
---	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 308 607	16 319 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	410 072	230 806
Summa rörelseintäkter		16 718 679	16 550 051
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 535 477	-9 767 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 755 064	-1 714 276
Personalkostnader	Not 6	-178 762	-195 419
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 462 124	-2 475 837
Summa rörelsekostnader		-14 931 427	-14 153 441
Rörelseresultat		1 787 251	2 396 610
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	177 168	177 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	101 931	38 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 179 044	-1 128 864
Summa finansiella poster		-899 945	-912 807
Resultat efter finansiella poster		887 306	1 483 803
Årets resultat		887 306	1 483 803



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	182 452 767	184 784 235
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	965 681	1 202 247
Summa materiella anläggningstillgångar		183 418 448	185 986 482
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 845 500	1 845 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 845 500	1 845 500
Summa anläggningstillgångar		185 263 948	187 831 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	1 041
Övriga fordringar	Not 15	410 295	61 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	818 347	829 649
Summa kortfristiga fordringar		1 228 642	892 076
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	14 319 902	15 221 694
Summa kassa och bank		14 319 902	15 221 694
Summa omsättningstillgångar		15 548 544	16 113 769
Summa tillgångar		200 812 492	203 945 752



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	44 358 122	44 358 122	
Fond för yttre underhåll	28 346 736	27 091 365	
Summa bundet eget kapital	72 704 858	71 449 487	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 988 002	4 759 570	
Årets resultat	887 306	1 483 803	
Summa fritt eget kapital	5 875 308	6 243 373	
Summa eget kapital	78 580 167	77 692 860	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	50 283 372	103 503 541
Summa långfristiga skulder		50 283 372	103 503 541
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	68 783 649	19 596 680
Leverantörsskulder		532 656	622 149
Skatteskulder		448 138	408 153
Övriga skulder	Not 19	191 667	178 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 992 842	1 944 283
Summa kortfristiga skulder		71 948 953	22 749 351
Summa eget kapital och skulder	200 812 492	203 945 752	



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. Räkna 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	110
Ombyggnad tvättstuga till lägenheter	Linjär	20
Installationer, solpaneler	Linjär	5-30
Fastighetsförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Ombyggnad ventilation	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 864 720	12 864 720
Hyrer, bostäder	0	1 350
Hyrer, lokaler	33 300	33 000
Hyrer, garage	918 396	917 985
Hyrer, p-platser	159 814	156 234
Hyrer, övriga	6 950	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 568	-2 654
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 093	-3 918
Rabatter	0	-18 870
Bränsleavgifter, bostäder	1 831 932	1 831 932
Elavgifter	503 156	539 466
Summa nettoomsättning	16 308 607	16 319 245



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga lokalintäkter	25 680	25 230
Övriga avgifter	4 750	2 225
Övriga ersättningar	142 430	110 133
Fakturerade kostnader	0	1 138
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10	-8
Övriga rörelseintäkter	84 147	59 079
Försäkringsersättningar	153 054	33 008
Summa övriga rörelseintäkter	410 072	230 806

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-3 344 629	-2 554 113
Reparationer	-1 475 030	-1 423 097
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-425 999	-408 459
Försäkringspremier	-196 649	-192 929
Kabel- och digital-TV	-362 500	-348 093
Återbäring från Riksbyggen	18 900	17 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 613	-16 388
Obligatoriska besiktningar	-103 543	-96 642
Bevakningskostnader	-3 097	-9 861
Snö- och halkbekämpning	-196 405	-236 807
Ersättningar till hyresgäster	-2 573	0
Förbrukningsinventarier	-88 336	-117 584
Fordons- och maskinkostnader	-524	-2 026
Vatten	-629 190	-641 636
Fastighetsel	-870 169	-1 030 595
Uppvärmning	-2 105 572	-2 142 810
Sophantering och återvinning	-343 789	-338 093
Förvaltningsarvode drift	-401 761	-226 575
Summa driftskostnader	-10 535 477	-9 767 908



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-6 481	-3 952
Förvaltningsarvode administration	-1 406 667	-1 470 805
IT-kostnader	-16 183	-14 486
Arvode, yrkesrevisor	-23 125	-23 125
Övriga försäljningskostnader	-3 478	0
Övriga förvaltningskostnader	-46 255	-32 390
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 330	-61 642
Representation	-4 744	-10 440
Kontorsmateriel	-5 700	-566
Telefon och porto	-6 026	-6 909
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-56	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 480	-9 240
Konsultarvoden	-159 831	-65 438
Bankkostnader	-2 836	-2 560
Övriga externa kostnader	-872	-12 723
Summa övriga externa kostnader	-1 755 064	-1 714 276

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 176
Styrelsearvoden	-54 900	-51 900
Sammanträdesarvoden	-64 311	-79 782
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 125	-28 800
Övriga kostnadsersättningar	0	-150
Sociala kostnader	-30 426	-33 611
Summa personalkostnader	-178 762	-195 419

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Avskrivning Anslutningsavgifter	-25 359	-40 366
Avskrivningar tillkommande utgifter	-213 580	-213 580
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 600	-15 353
Avskrivning Installationer	-117 055	-114 010
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 462 124	-2 475 837

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	177 168	177 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	177 168	177 168



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 128	38 846
Ränteintäkter från likviditetsplacering	95 199	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	184	43
Övriga ränteintäkter	420	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	101 931	38 889

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 178 392	-1 128 864
Övriga räntekostnader	-332	0
Övriga finansiella kostnader	-320	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 179 044	-1 128 864



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	250 405 973	250 405 973
Mark	8 115 000	8 115 000
Tillkommande utgifter	0	0
Anslutningsavgifter	807 321	807 321
Tillkommande utgifter	9 126 181	9 126 181
Markinventarier	20 500	20 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	268 474 975	268 474 975
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-80 864 115	-78 771 586
Anslutningsavgifter	-756 604	-716 237
Tillkommande utgifter	-2 049 521	-1 835 941
Markinventarier	-20 500	-20 500
	-83 690 740	-81 344 264
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-25 359	-40 366
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-213 580	-213 580
	-2 331 468	-2 346 475
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-86 022 208	-83 690 739
Restvärde enligt plan vid årets slut	182 452 767	184 784 236
Varav		
Byggnader	167 449 329	169 541 858
Mark	8 115 000	8 115 000
Anslutningsavgifter	25 358	50 718
Tillkommande utgifter	6 863 080	7 076 660
Taxeringsvärden		
Bostäder	356 000 000	277 000 000
Lokaler	4 569 000	4 317 000
Småhus	6 436 000	6 436 000
Totalt taxeringsvärde	367 005 000	287 753 000
<i>varav byggnader</i>	<i>252 037 000</i>	<i>181 785 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>114 968 000</i>	<i>105 968 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	687 640	687 640
Installationer	3 458 936	3 189 277
	4 146 576	3 876 917
Årets anskaffningar		
Installationer	0	269 569
	0	269 569
Nedskrivningar		
Installationer	-105 911	0
Ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut	-105 911	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 040 665	4 146 486
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-669 205	-653 852
Installationer	-2 275 123	-2 161 114
	-2 944 329	-2 814 966
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 600	-15 353
Installationer	-117 055	-114 010
	-130 655	-129 363
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-682 805	-669 205
Installationer	-2 392 179	-2 275 123
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 074 984	-2 944 328
Restvärde enligt plan vid årets slut	965 681	1 202 247
Varav		
Inventarier och verktyg	4 835	18 435
Installationer	960 846	1 183 812

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 845 500	1 845 500
Summa andra långfristiga fordringar	1 845 500	1 845 500

Bostadsrättsföreningen äger via Garantikapitalbevis 3 691 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 041
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 041

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	410 295	0
Momsfordringar	0	61 386
Summa övriga fordringar	410 295	61 386

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	145 033	190 664
Förutbetalda försäkringspremier	220 708	196 649
Förutbetalt förvaltningsarvode	347 019	348 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	101 303	87 000
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	654
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 284	6 557
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	818 347	829 649

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	13 038 767	14 143 568
Transaktionskonto	1 281 135	1 078 126
Summa kassa och bank	14 319 902	15 221 694

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	119 067 021	123 100 221
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 225 200	-2 033 200
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 558 449	-17 563 480
Långfristig skuld vid årets slut	50 283 372	103 503 541

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-10-30	18 363 480,00	-15 763 480,00	2 600 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2023-03-30	26 038 772,00	0,00	264 000,00	25 774 772,00
NORDEA	0,83%	2023-10-18	18 272 500,00	0,00	300 000,00	17 972 500,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2023-12-30	24 055 177,00	0,00	244 000,00	23 811 177,00
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-03-01	17 726 926,00	0,00	180 000,00	17 546 926,00
NORDEA	0,71%	2025-03-19	18 643 366,00	0,00	245 200,00	18 398 166,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2027-09-30	0,00	15 763 480,00	200 000,00	15 563 480,00
Summa			123 100 221,00	0,00	4 033 200,00	119 067 021,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 225 200 kr och villkorsändra 67 558 449 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 50 283 372 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför (enligt RevU-18) som en kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2023. Styrelsen räknar med att förlänga lånet efter villkorsändringsdagen, men har budgeterat för en extra amortering med 3 000 tkr. Föreningen gjorde en extra amortering under 2022 med 2 000 tkr.

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	177 342	173 492
Skuld för moms	6 182	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 178	4 594
Clearing	4 965	0
Summa övriga skulder	191 667	178 086

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	36 157	36 744
Upplupna driftskostnader	28 806	3 146
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	92 773	19 924
Upplupna elkostnader	101 522	135 404
Upplupna vattenavgifter	53 777	0
Upplupna värmekostnader	327 459	318 566
Upplupna kostnader för renhållning	21 301	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 119	50 694
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 303 929	1 379 805
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 992 842	1 944 283

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	214 714 000	214 714 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Karl-Gustav Bergstedt

Victoria Sörensson

Birger Risberg

Jonatan Sörlin

Greta Själander

Malin Degerman

Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Nils Eriksson
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.



Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Träsnidaren-Östermalm 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 09222115557489616443





Dokument

<p>Årsredovisning 2022-12-31 Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm Huvuddokument 26 sidor Startades 2023-03-24 13:55:10 CET (+0100) av Ylva Hellman (YH) Färdigställt 2023-03-28 10:09:29 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse 2022-12-31 Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)</p>
---	--

Initierare

<p>Ylva Hellman (YH) Riksbyggen ylva.hellman@riksbyggen.se</p>
--

Signerande parter

<p>Karl-Gustav Bergstedt (KB) Kalle.bergstedt@gmail.com +46704716997</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl-Gustav Bergstedt" Signerade 2023-03-24 14:04:13 CET (+0100)</p>	<p>Birger Risberg (BR) eob.risberg@gmail.com +46703623426</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGER RISBERG" Signerade 2023-03-24 14:05:12 CET (+0100)</p>
<p>Greta Sjalander (GS) gretasjalander@gmail.com +46706677482</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GRETA SJÄLANDER" Signerade 2023-03-26 15:33:14 CEST (+0200)</p>	<p>Jonatan Sörlin (JS) jonsor98@gmail.com +46702558482</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONATAN SÖRLIN" Signerade 2023-03-25 14:08:29 CET (+0100)</p>
<p>Victoria Sörensson (VS)</p>	<p>Malin Degerman (MD)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557489616443

victoria.sorensson@umu.se
+46705353794



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTORIA SÖRENSSON"
Signerade 2023-03-26 16:09:28 CEST (+0200)

malin.degerman@gmail.com
+46730363063



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Elisabeth Degerman"
Signerade 2023-03-25 12:50:09 CET (+0100)

Patrik Andersson (PA)
patrik.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Patrik Stefan Andersson"
Signerade 2023-03-24 13:59:25 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2023-03-28 10:09:29 CEST (+0200)

Nils Eriksson (NE)
nils.eriksson@umu.se
+46703400745



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS
ERIKSSON"
Signerade 2023-03-28 07:33:14 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



Verifikat

Transaktion 09222115557489616443

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm, org. nr 716415-3392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, 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 iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Umeå 2023-

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Nils Eriksson
Förtroendevald revisor

