

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Tavleviken i Umeå
Org nr: 769629-6198



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tavleviken i Umeå
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-27.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre driftkostnader samt räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 652 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 621 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Älvringen 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Sagovägen 9 & 11 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
8	20	16	44

Dessutom tillkommer:

P-platser
39

Total tomtarea 5 256 m²

Total bostadsarea 2 652 m²

Årets taxeringsvärde 54 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 600 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 265 tkr (100 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Inger Odén	Ordförande	2024
Anders Bucht	Sekreterare	2024
Jan Karlsson	Vice ordförande	2024
Evy Stenman	Ledamot	2024
Mikael Malmgren	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Söderberg	Suppleant	2024
Malin Törnell	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Linn Forslund	2024	
Per Lennartsson	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 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 7 %.

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



Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 765 kr/m²/år.

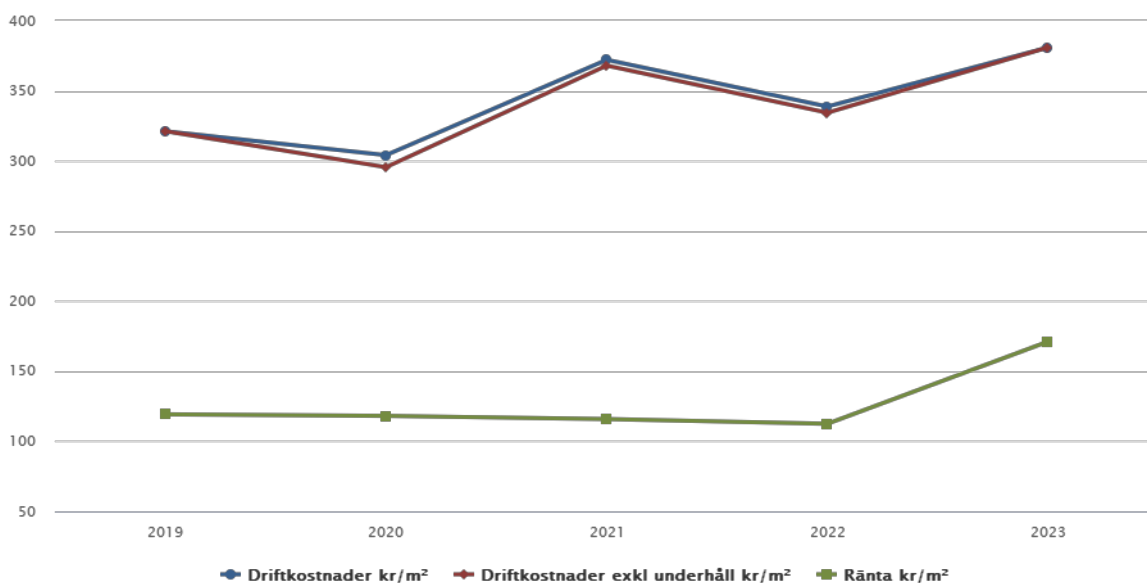
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 354 304	2 208 604	2 173 104	2 148 919	2 158 947
Resultat efter finansiella poster	-30 808	105 700	-44 251	105 450	116 958
Soliditet %	69	69	68	67	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	90	89	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	799	753	733	725	725
Energikostnad kr/kvm	184	169	186	159	180
Sparande kr/kvm	234	289	232	293	288
Skuldsättning kr/kvm	9 077	9 183	9 477	10 149	10 254
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 077	9 183	9 477	10 149	10 254
Räntekänslighet %	11,4	12,2	12,9	14,0	14,1



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 vilka för denna förening är IMD-elavgift) 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. El debiteras enligt IMD.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror på höga avskrivningskostnader. Föreningen kommer att klara sina framtida ekonomiska åtaganden givet nuvarande sparande och underhållsplan. Föreningen uppvisar att deras sparande för året (234 kr/kvm) ligger över underhållsplanens krav på långsiktigt sparande (100 kr/kvm).

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 890 000	3 783 437	0	691 071	-308 793	105 700
Disposition enl. årsstämmobeslut					105 700	-105 700
Reservering underhållsfond				265 200	-265 200	
Årets resultat						-30 808
Vid årets slut	50 890 000	3 783 437	0	956 271	-468 293	-30 808

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-203 093
Årets resultat	-30 808
Årets fondreservering enligt stadgarna	-265 200
Summa	-499 101

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-499 101**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 354 304	2 208 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 660	20 619
Summa rörelseintäkter		2 377 964	2 229 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 010 603	-898 656
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 392	-257 302
Personalkostnader	Not 6	-36 990	-28 741
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-652 102	-648 500
Summa rörelsekostnader		-1 978 087	-1 833 200
Rörelseresultat		399 877	396 024
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 364	8 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-454 049	-298 428
Summa finansiella poster		-430 685	-290 324
Resultat efter finansiella poster		-30 808	105 700
Årets resultat		-30 808	105 700



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	78 037 136	78 684 915
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	38 181	85 728
Summa materiella anläggningstillgångar		78 075 317	78 770 643
Summa anläggningstillgångar		78 075 317	78 770 643
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 935	0
Övriga fordringar	Not 11	1	1 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 402	124 245
Summa kortfristiga fordringar		78 338	125 933
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 500 091	1 091 214
Summa kassa och bank		1 500 091	1 091 214
Summa omsättningstillgångar		1 578 429	1 217 147
Summa tillgångar		79 653 746	79 987 790



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	54 673 437	54 673 437	
Fond för yttre underhåll	956 271	691 071	
Summa bundet eget kapital	55 629 708	55 364 508	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−468 293	−308 793	
Årets resultat	−30 808	105 700	
Summa fritt eget kapital	−499 101	−203 093	
Summa eget kapital	55 130 607	55 161 415	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 011 554	16 364 921
Summa långfristiga skulder		7 011 554	16 364 921
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 060 935	7 988 172
Leverantörsskulder		72 228	187 553
Övriga skulder	Not 15	−658	520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	379 080	285 209
Summa kortfristiga skulder		17 511 585	8 461 454
Summa eget kapital och skulder		79 653 746	79 987 790



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-30 808	105 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	652 102	648 500
Nedskrivningar, bidrag elbilsladdare	43 224	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	664 518	754 200
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	47 595	-17 589
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-22 632	36 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	689 481	773 454
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-86 448
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-86 448
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-280 604	-780 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 604	-780 604
Årets kassaflöde	408 877	-93 598
Likvidamedel vid årets början	1 091 214	1 184 812
Likvidamedel vid årets slut	1 500 091	1 091 214
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



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	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 029 536	1 896 864
Hyror, p-platser	238 800	238 800
Hyror, övriga	0	5 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 129	-1 968
Rabatter	0	-29 400
Elavgifter	89 097	99 208
Summa nettoomsättning	2 354 304	2 208 604

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	18 964	19 292
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	4 697	1 329
Summa övriga rörelseintäkter	23 660	20 619

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-11 719
Reparationer	-64 577	-56 456
Självrisk	0	-9 500
Försäkringspremier	-43 256	-39 936
Kabel- och digital-TV	-127 356	-140 871
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 570	-5 430
Serviceavtal	-3 351	0
Obligatoriska besiktningar	-30 366	-16 823
Snö- och halkbekämpning	-118 338	-77 494
Förbrukningsinventarier	-12 219	-6 910
Vatten	-147 499	-137 219
Fastighetsel	-172 603	-154 222
Uppvärmning	-168 525	-157 625
Sophantering och återvinning	-84 609	-69 867
Förvaltningsarvode drift	-30 336	-14 584
Summa driftskostnader	-1 010 603	-898 656



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-195 907	-202 607
Arvode, yrkesrevisorer	-15 875	-14 438
Övriga förvaltningskostnader	-18 827	-15 770
Kreditupplysningar	-660	-911
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 750	-20 528
Konsultarvoden	-28 629	0
Bankkostnader	-2 520	-2 100
Övriga externa kostnader	-225	-950
Summa övriga externa kostnader	-278 392	-257 302

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-29 000	-21 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-2 000
Sociala kostnader	-6 990	-5 741
Summa personalkostnader	-36 990	-28 741

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-647 779	-647 779
Avskrivning Installationer	-4 322	-720
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-652 102	-648 500



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-454 049	-298 428
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-454 049	-298 428

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	77 733 537	77 733 537
Mark	5 000 000	5 000 000
	82 733 537	82 733 537
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 733 537	82 733 537

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 048 622	-3 400 842
	-4 048 622	-3 400 842

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-647 779	-647 779
	-647 779	-647 779

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 696 401	-4 048 621
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

78 037 136	78 684 915
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	73 037 136	73 684 915
Mark	5 000 000	5 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	54 600 000	54 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

54 600 000	54 600 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>46 000 000</i>	<i>46 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>8 600 000</i>	<i>8 600 000</i>
------------------	------------------



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	86 448	0
	86 448	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	86 448
	0	86 448
Nedskrivningar		
Installationer, bidrag elbilsladdare	-43 224	
Ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut	-43 224	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 224	86 448
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-720	0
	-720	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 322	-720
	-4 322	-720
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-5 043	-720
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 043	-720
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 181	85 728
Varav		
Installationer	38 181	85 728

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	0
Momsfordringar	0	1 688
Summa övriga fordringar	1	1 688



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 377	0
Förutbetalda försäkringspremier	18 527	17 318
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 147	54 871
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	35 181
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 351	16 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 402	124 245

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 181 089	612 547
Transaktionskonto	319 002	478 667
Summa kassa och bank	1 500 091	1 091 214

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 072 489	24 353 093
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 060 935	-7 988 172
Långfristig skuld vid årets slut	7 011 554	16 364 921

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-03-01	7 988 172,00	0,00	280 604,00	7 707 568,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	9 353 367,00	0,00	0,00	9 353 367,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-12-01	7 011 554,00	0,00	0,00	7 011 554,00
Summa			24 353 093,00	0,00	280 604,00	24 072 489,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 7 707 568 kr och 9 353 367 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	400
Skuld för moms	-658	120
Summa övriga skulder	-658	520

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	42 742	47 390
Upplupna driftskostnader	13 758	8 414
Upplupna elkostnader	36 215	16 553
Upplupna värmekostnader	46 590	23 253
Upplupna kostnader för renhållning	1 770	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	8 158	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 268	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 579	189 598
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379 080	285 209

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 060 100	28 060 100

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Britt Inger Odén

Anders Bucht

Jan Karlsson

Evy Stenman

Mikael Malmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Johan Pettersson
Auktoriserad revisor

