

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Tavlesjön
Org nr: 769618-4261



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Styrelsens ord

Hej!

Vi vill börja med att hälsa våra nya medlemmar välkomna till föreningen!

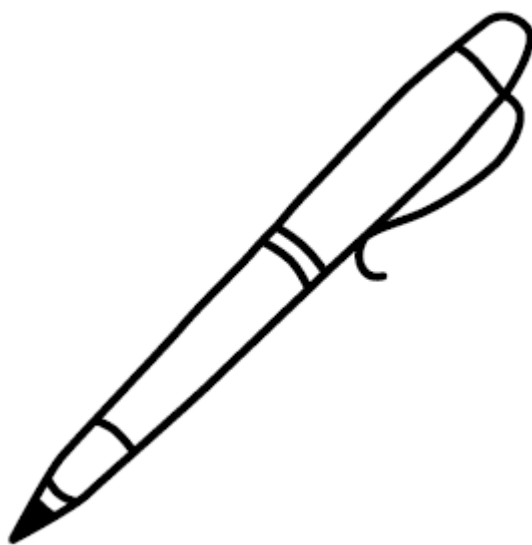
Utöver årsstämma och konstituerande möte har styrelsen sammanträtt sex gånger. Vi har fortsatt förbättringarna av utemiljön med underhåll av befintliga växter, inköp av nya växter samt nya utemöbler och städning/underhåll av grillkåtan. Vi har också ersatt våra armaturer på parkeringsplatser och övrig utemiljö till nya, avsedda för LED-lampor.

En enkät avseende intresse för elbilsladdning har skickats ut. Styrelsen tar in offerter från ett antal aktörer. Vår bedömning är att vi ska kunna tillhandahålla laddningsmöjligheter inom de ekonomiska förutsättningar som tagits fram för kommande år.

Omvärldsläget med generella kostnadsökningar och stigande räntor kommer givetvis att påverka föreningen framåt. Vi har tagit beslut att höja avgifterna med 5 % vilket är lågt i förhållande till inflation och ökade räntekostnader. Förutsättningarna för vår förening är goda då de ursprungliga kalkylerna upprättades med ett ränteläge som motsvarar det vi nu ser. Vi har extraamorterat på våra lån under åren med lägre räntor men återgår nu till ordinarie amorteringsplan som uppgår till 1.000.000 kr/år. Vårt elpris är bundet sedan tidigare, bindningstiden löper under hela 2023. Fjärrvärmepriset har nyligen bundits för en ny period men påverkas mindre av prisförändringarna på övriga energislag.

Sammanfattningsvis kommer föreningen att ha god motståndskraft under den rådande situationen.

Styrelsen Brf Tavlesjön, april 2023



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tavlesjön får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 hos Bolagsverket 2008-02-28. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2012-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är positivt. Något ökade driftskostnader totalt sett inkl underhållspost jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna har minskat tack vare omsättning av lån i slutet av 2021 till lägre ränta som fått full genomslag 2022 samt löpande amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 101% till 362%.

I resultatet ingår avskrivningar med 675 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 180 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	11	12	4	39

Dessutom tillkommer

Carport
39

Total tomtarea	5 349 m ²
Total bostadsarea	3 323 m ²



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 69 tkr och planerat underhåll för 66 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 675 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 168 tkr (50 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 120 tkr (36 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, bl.a byte armaturer	66 475

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Båtsman	Ordförande	2023
Kåre Eriksson	Sekreterare	2024
Malin Ålstig Andersson	Vice ordförande	2023
Mohammad Ramin	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Näsström	Suppleant	2023
Christin Staffan	Suppleant	2023
Johan Dahlberg	Suppleant	2023
Ulla Hermansson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Eriksson	2023
Ingrid Westerberg Eriksson	2023

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 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1 %.

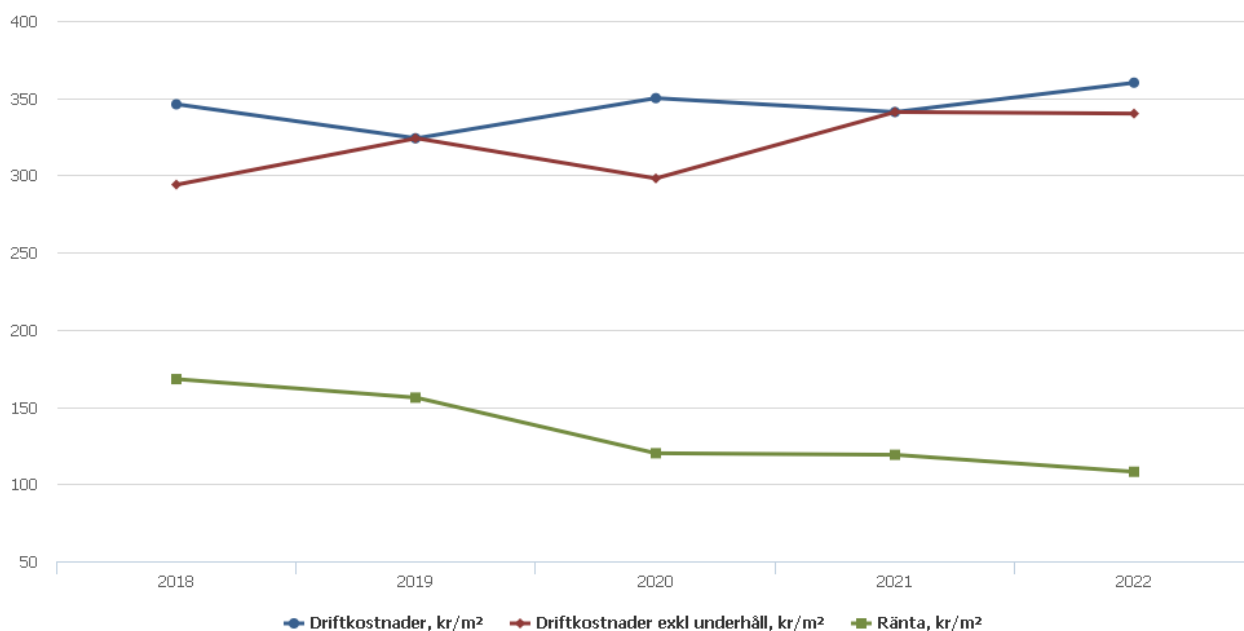
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 883	2 884	2 886	2 856	2 835
Resultat efter finansiella poster	505	556	513	356	310
Soliditet %	57	56	54	52	51
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	362	101	158	121	228
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	10	13	21	-	-
Driftkostnader inkl underhåll, kr/m ²	360	341	350	324	346
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	340	341	298	324	294
Ränta, kr/m ²	108	119	120	156	168
Lån, kr/m ²	10 149	10 450	11 051	11 352	11 954



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 kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 053 134	605 035	2 696 653	555 859
Disposition enl. årsstämmobeslut			555 859	-555 859
Reservering underhållsfond		120 000	-120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-66 475	66 475	
Årets resultat				505 092
Vid årets slut	40 053 134	658 560	3 198 987	505 092

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 252 512
Årets resultat	505 092
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 475
Summa	3 704 079

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 704 079
--	------------------

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	2 883 302	2 883 643
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 736	106 970
Summa rörelseintäkter		3 006 038	2 990 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 197 041	-1 133 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 684	-218 750
Personalkostnader	Not 6	-59 287	-16 266
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-674 960	-674 960
Summa rörelsekostnader		-2 152 971	-2 043 276
Rörelseresultat		853 067	947 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 445	4 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-357 420	-395 954
Summa finansiella poster		-347 975	-391 479
Resultat efter finansiella poster		505 092	555 859
Årets resultat		505 092	555 859



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	76 777 450	77 435 169
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	170 529	187 769
Summa materiella anläggningstillgångar		76 947 978	77 622 938
Summa anläggningstillgångar		76 947 978	77 622 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 281	31
Övriga fordringar	Not 12	1 139	13 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	102 562	100 539
Summa kortfristiga fordringar		117 982	114 207
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 529 359	1 360 950
Summa kassa och bank		1 529 359	1 360 950
Summa omsättningstillgångar		1 647 341	1 475 158
Summa tillgångar		78 595 320	79 098 096



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	40 053 134	40 053 134	
Fond för yttre underhåll	658 560	605 035	
Summa bundet eget kapital	40 711 694	40 658 169	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 198 987	2 696 653	
Årets resultat	505 092	555 859	
Summa fritt eget kapital	3 704 079	3 252 512	
Summa eget kapital	44 415 773	43 910 681	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 975 000	23 724 014
Summa långfristiga skulder		17 975 000	23 724 014
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 749 014	11 000 000
Leverantörsskulder		114 833	128 296
Övriga skulder	Not 16	19 975	15 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	320 724	319 867
Summa kortfristiga skulder		16 204 546	11 463 400
Summa eget kapital och skulder		78 595 320	79 098 096



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Den del av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårens siffror har inte räknats om.

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	15
Inventarier & verktyg	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 548 080	2 548 080
Hyror, p-platser	234 000	234 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-177
Elavgifter	101 222	101 740
Summa nettoomsättning	2 883 302	2 883 643

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ersättningar, bl.a överlåtelse- och pantförskrivningsavgift & övernattningsslgh	9 658	8 769
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	7
Övriga rörelseintäkter, bl.a ersättning Mastavtal Telia	113 075	98 195
Summa övriga rörelseintäkter	122 736	106 970

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-66 475	0
Reparationer	-69 279	-87 533
Självrisk	-9 500	0
Försäkringspremier	-42 172	-39 043
Kabel- och digital-TV	-129 636	-138 929
Serviceavtal	-5 648	-3 677
Obligatoriska besiktningar	-33 027	-29 545
Snö- och halkbekämpning	-100 528	-52 097
Förbrukningsinventarier	-20 227	-7 327
Fordons- och maskinkostnader	-462	0
Vatten	-130 896	-131 893
Fastighetsel	-210 784	-233 854
Uppvärmning	-240 617	-256 130
Sophantering och återvinning	-74 417	-69 909
Förvaltningsarvode drift	-63 372	-83 362
Summa driftskostnader	-1 197 041	-1 133 299



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-182 863	-180 481
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-4 066	-5 320
Kreditupplysningar	-420	-480
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 864	-11 394
Representation	-540	0
Kontorsmateriel	-281	0
Bankkostnader	-2 450	-2 800
Övriga externa kostnader, bl.a fastighetsdeklaration, p-tillstånd	-9 700	-1 400
Summa övriga externa kostnader	-221 684	-218 750

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-20 287	-6 565
Sammanträdesarvoden	-21 344	-4 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 732	-1 217
Övriga kostnadsersättningar	-1 391	-450
Sociala kostnader (*arvoden inkluderar del av 2021 samt 2022)	-12 533	-3 084
Summa personalkostnader	-59 287	-16 266

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-657 720	-657 720
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 789	-9 789
Avskrivning Installationer	-7 450	-7 450
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-674 960	-674 960

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	5 453	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	3 964	4 473
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	2
Övriga ränteintäkter	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 445	4 475

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-357 420	-383 454
Övriga räntekostnader	0	-12 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-357 420	-395 954

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 049 429	78 049 429
Mark	5 000 000	5 000 000
	83 049 429	83 049 429
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 049 429	83 049 429

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 614 260	-4 956 540
	-5 614 260	-4 956 540

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-657 720	-657 720
	-657 720	-657 720

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 271 980	-5 614 260
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	76 777 450	77 435 169
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	71 777 450	72 435 169
Mark	5 000 000	5 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	57 800 000	46 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	57 800 000	46 200 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>48 000 000</i>	<i>38 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>9 800 000</i>	<i>8 200 000</i>
--	------------------	------------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	135 486	135 486
Installationer	111 750	111 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	247 236	247 236
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-22 215	-12 426
Installationer	-37 252	-29 801
	-59 467	-42 227
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 789	-9 789
Installationer	-7 450	-7 450
	-17 239	-17 239
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-32 004	-22 215
Installationer	-44 702	-37 252
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-76 706	-59 467
Restvärde enligt plan vid årets slut	170 529	187 768
Varav		
Inventarier och verktyg	103 481	113 270
Installationer	67 048	74 498

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 139	13 637
Summa övriga fordringar	1 139	13 637

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 310	30 973
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 716	45 120
Förutbetald renhållning	0	1 437
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 606	21 606
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 931	1 403
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 562	100 539



Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	597 940	593 976
Transaktionskonto	931 419	766 974
Summa kassa och bank	1 529 359	1 360 950

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	33 724 014	34 724 014
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut		-1 000 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 749 014	-10 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 975 000	23 724 014

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,96%	2023-12-30	16 749 014,00	0,00	1 000 000,00	15 749 014,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2024-12-01	7 975 000,00	0,00	0,00	7 975 000,00
STADSHYPOTEK	3,63%	2025-12-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			34 724 014,00	0,00	1 000 000,00	33 724 014,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken (Stadshypotek) lån om 15 749 014 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. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 1 000 000 kr/år.

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	19 975	14 906
Skuld sociala avgifter och skatter	0	331
Summa övriga skulder	19 975	15 238



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	33 442	9 670
Upplupna driftskostnader	26 000	9 263
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 650
Upplupna elkostnader	22 554	28 604
Upplupna värmekostnader	34 992	37 343
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 736	214 836
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 724	319 867

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not 20 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

Digital signering, se bilaga

Marcus Båtsman

Digital signering, se bilaga

Malin Ålstig Andersson

Digital signering, se bilaga

Kåre Eriksson

Digital signering, se bilaga

Mohammad Ramin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Digital signering, se bilaga

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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.

BRF Tavlesjön

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tavlesjön 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 09222115557490062791





Dokument

<p>Årsredovisning 2022 BRF Tavlesjön Huvuddokument 23 sidor Startades 2023-04-03 13:16:56 CEST (+0200) av Malin Moström (MM) Färdigställt 2023-04-05 13:18:21 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse 2022 BRF Tavlesjön Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Malin Moström (MM)</p>
--	--

Initierare

<p>Malin Moström (MM) Riksbyggen malin.mostrom@riksbyggen.se</p>
--

Signerande parter

<p>Marcus Båtsman (MB) marcus_batsman@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marcus Daniel Båtsman" Signerade 2023-04-03 13:55:18 CEST (+0200)</p>	<p>Kåre Eriksson (KE) kare.eriksson@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KÅRE ERIKSSON" Signerade 2023-04-03 13:22:54 CEST (+0200)</p>
<p>Mohammad Ramin (MR) mohammad.ramin@slu.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MOHAMMAD RAMIN" Signerade 2023-04-03 15:07:12 CEST (+0200)</p>	<p>Malin Ålstig Andersson (MÅA) alstig1974@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Elisabeth Ålstig Andersson" Signerade 2023-04-03 17:38:14 CEST (+0200)</p>
<p>Frida Lundgren (FL) frida.lundgren@kpmg.se</p>	



Verifikat

Transaktion 09222115557490062791



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2023-04-05 13:18:21 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i BRF Tavlesjön, org. nr 769618-4261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tavlesjön för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Tavlesjöns finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BRF Tavlesjön enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risken 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tavlesjön för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BRF Tavlesjön enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor