
Årsredovisning

BRF Varvet-Hägern
Org nr: 769624-8413

2022-01-01 – 2022-12-31



ew

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Varvet-Hägern har härmed upprättat 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 i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13.

Årets resultat är något sämre än föregående år främst på grund av högre driftskostnader samt högre övriga externa kostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre (3) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) uppgår till 188%.

I resultatet ingår avskrivningar med 7 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 059 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hägern 12. På fastigheten finns fem flerfamiljshus med 483 lägenheter. Fastigheternas adress är Residensgatan 4 A-D och 6 A-D samt Västra Varvsgatan 20 A-B, 22 A-D och 24 A-D i Luleå Kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 15 |
| 2 rum och kök | 207 |
| 3 rum och kök | 197 |
| 4 rum och kök | 57 |
| 6 rum och kök | 7 |

Dessutom tillkommer:

| Användning | Antal |
|-----------------------|-------|
| Lokaler (inkl förråd) | 28 |
| Garageplatser | 351 |
| P-platser | 75 |

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Bostäder hyresrätt | 3 004 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 30 457 m ² |
| Total bostadsarea | 33 461 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 616 533 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 496 288 000 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 2 781 tkr och planerat underhåll för 257 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 395 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|----------------------|--------|
| Bostäder | 6 |
| Garage och p-platser | 220 |
| Övrigt | 31 |

2

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Ulf Robertsson | Ordförande | 2023 |
| Robert Dahlin | Sekreterare | 2024 |
| Johan Kivijärvi | Vice ordförande | 2023 |
| Axel Lundbäck | Ledamot | 2024 |
| Siw Karlsson (avgått under året) | Ledamot | 2024 |
| Maria Ekholm (avgått under året) | Ledamot | 2023 |
| Pontus Johansson | Ledamot HSB | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|----------------------------|-----------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserat revisionsbolag |
| Lars Anehagen | Förtroendevald revisor |

Valberedning

Monika Almgren, sammankallande
Jan Bos
Leif Perdahl

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ytterligare tre (3) lägenheter upplåtits med bostadsrätt, vilket innebär att föreningen har stärkt sitt eget kapital med tillkommande insatser och upplåtelseavgifter för dessa lägenheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 612 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 72 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 67 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 617 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 1,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 1 januari 2023.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 764 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 61 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 54 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 437 bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 29 713 | 29 413 | 2 869 | 28 379 | 29 921 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 353 | 3 055 | 2 343 | 3 489 | 3 121 |
| Soliditet % | 58 | 57 | 56 | 55 | 53 |
| Likviditet % | 31 | 51 | 69 | 26 | 25 |
| Likviditet % exkl låneomförhandlingar | 188 | 232 | 292 | | |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 764 | 760 | 744 | 792 | 739 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 450 | 448 | 433 | 383 | 386 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 299 | 265 | 242 | 160 | 238 |
| Lån, kr/m ² | 7 757 | 7 911 | 8 185 | 8 241 | 8 473 |

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 320 447 774 | 41 226 479 | 8 856 052 | -11 141 056 | 3 054 802 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 3 054 802 | -3 054 802 |
| Reservering underhållsfond | | | 1 395 000 | -1 395 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -257 581 | 257 581 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 1 599 015 | 2 560 985 | | | |
| Årets resultat | | | | | 2 352 975 |
| Vid årets slut | 322 046 789 | 43 787 464 | 9 993 471 | -9 223 673 | 2 352 975 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -8 086 255 |
| Årets resultat | 2 352 975 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 395 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 257 581 |
| Summa | -6 870 699 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 870 699**

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 | 29 712 734 | 29 416 118 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 529 689 | 1 567 761 |
| Summa rörelseintäkter | | 31 242 423 | 30 983 879 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -15 062 220 | -14 992 879 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -890 430 | -591 553 |
| Personalkostnader | Not 6 | -313 776 | -277 828 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -7 705 759 | -7 215 890 |
| Summa rörelsekostnader | | -23 972 186 | -23 078 150 |
| Rörelseresultat | | 7 270 237 | 7 905 729 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 11 291 | 78 517 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -4 928 553 | -4 929 444 |
| Summa finansiella poster | | -4 917 262 | -4 850 928 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 352 975 | 3 054 802 |
| Årets resultat | | 2 352 975 | 3 054 802 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 612 027 449 | 598 541 487 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 1 339 152 | 1 441 339 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 12 | 57 453 | 7 052 527 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 613 424 054 | 607 035 354 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 613 424 554 | 607 035 854 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 43 501 | 24 887 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 24 779 | 45 017 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 839 361 | 896 845 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 907 641 | 966 749 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 17 | 0 | 1 104 268 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 0 | 1 104 268 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 20 368 502 | 24 264 245 |
| Summa kassa och bank | | 20 368 502 | 24 264 245 |
| Summa omsättningstillgångar | | 21 276 143 | 26 335 262 |
| Summa tillgångar | | 634 700 697 | 633 371 116 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 365 834 253 | 361 674 253 | |
| Fond för yttre underhåll | 9 993 471 | 8 856 052 | |
| Summa bundet eget kapital | 375 827 724 | 370 530 305 | |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | -9 223 674 | -11 141 056 | |
| Årets resultat | 2 352 975 | 3 054 802 | |
| Summa ansamlad förlust | -6 870 699 | -8 086 255 | |
| Summa eget kapital | 368 957 025 | 362 444 050 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 196 188 750 | 219 125 960 |
| Summa långfristiga skulder | | 196 188 750 | 219 125 960 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 63 368 460 | 45 586 390 |
| Leverantörsskulder | Not 20 | 1 767 923 | 2 342 691 |
| Skatteskulder | Not 21 | 49 068 | 53 271 |
| Övriga skulder | Not 22 | 257 948 | 21 445 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 4 111 523 | 3 797 309 |
| Summa kortfristiga skulder | | 69 554 922 | 51 801 106 |
| Summa eget kapital och skulder | | 634 700 697 | 633 371 116 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 100 |
| Komponenter | Linjär | 25-100 |
| Inventarier | Linjär | 5-20 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen 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 | 23 263 722 | 22 840 405 |
| Hyror, bostäder | 3 700 198 | 3 858 795 |
| Hyror, lokaler | 225 747 | 156 432 |
| Hyror, garage | 2 486 512 | 2 484 678 |
| Hyror, p-platser | 242 619 | 250 583 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | -158 817 | -121 880 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -33 340 | -20 340 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -30 520 | -61 610 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -3 532 | -4 699 |
| Rabatter | 0 | -229 |
| Elavgifter | 20 145 | 33 983 |
| Summa nettoomsättning | 29 712 734 | 29 416 118 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 1 284 172 | 1 277 886 |
| Övriga lokalintäkter | 1 200 | 1 800 |
| Övriga avgifter | 6 700 | 3 400 |
| Övriga ersättningar | 164 434 | 186 151 |
| Fakturerade kostnader | 3 309 | 0 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1 | 14 |
| Återvunna fordringar | 72 | 2 274 |
| Övriga rörelseintäkter | 69 803 | 96 237 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 1 529 689 | 1 567 761 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -257 581 | -1 227 560 |
| Reparationer | -2 781 005 | -2 097 336 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -879 007 | -837 577 |
| Försäkringspremier | -515 728 | -495 394 |
| Kabel- och digital-TV | -1 186 834 | -1 320 357 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -26 301 | -49 523 |
| Serviceavtal | -12 141 | -16 773 |
| Obligatoriska besiktningar | -30 386 | -19 663 |
| Bevakningskostnader | -63 818 | -51 277 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -544 475 | -66 173 |
| Snö- och halkbekämpning | -338 850 | -297 398 |
| Förbrukningsmaterial och -inventarier | -43 236 | -74 297 |
| Fordons- och maskinkostnader | -418 | 0 |
| Vatten | -1 324 851 | -1 342 183 |
| Fastighetsel | -1 914 558 | -1 921 339 |
| Uppvärmning | -2 612 335 | -2 683 932 |
| Sophantering och återvinning | -618 544 | -788 073 |
| Förvaltningsarvode drift | -1 912 152 | -1 704 024 |
| Summa driftskostnader | -15 062 220 | -14 992 879 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Lokalkostnader | -5 000 | -4 000 |
| Hyra inventarier & verktyg | -698 | -418 |
| Annonsering och reklam | -6 970 | -3 420 |
| Lämnade skadestånd | -4 800 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -21 125 | -25 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | -7 672 | -5 150 |
| Kreditupplysningar | -2 982 | -3 143 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -120 012 | -89 420 |
| Kontorsmateriel | -4 312 | -7 199 |
| Telefon och porto | -3 942 | -9 818 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -2 419 | 90 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -148 900 | -148 900 |
| Konsultarvoden | -391 120 | -255 042 |
| Bankkostnader | -23 576 | -21 079 |
| Övriga externa kostnader | -146 903 | -18 803 |
| Summa övriga externa kostnader | -890 430 | -591 553 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -210 631 | -219 750 |
| Sammanträdesarvoden | -68 309 | 0 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -11 000 | -11 000 |
| Övriga personalkostnader | -500 | 0 |
| Sociala kostnader | -23 336 | -47 078 |
| Summa personalkostnader | -313 776 | -277 828 |

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

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -7 128 263 | -6 794 394 |
| Avskrivning Markanläggningar | -73 057 | -73 057 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -402 251 | -244 284 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -102 188 | -104 155 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -7 705 759 | -7 215 890 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 1 376 | 671 |
| Övriga ränteintäkter | 5 860 | 0 |
| Övriga finansiella intäkter | 4 055 | 77 846 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 291 | 78 517 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -4 816 294 | -4 925 519 |
| Övriga räntekostnader | -354 | -3 925 |
| Övriga finansiella kostnader | -111 905 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -4 928 553 | -4 929 444 |

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 525 328 086 | 523 078 291 |
| Mark | 129 135 765 | 129 135 765 |
| | 654 463 851 | 652 214 056 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 17 781 361 | |
| Standardförbättringar | 3 308 173 | 2 708 795 |
| Bidrag hissar | 0 | -459 000 |
| Markanläggning | 0 | 0 |
| | 21 089 534 | 2 249 795 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 675 553 385 | 654 463 851 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -55 922 363 | -48 810 628 |
| | -55 922 363 | -48 810 628 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -7 128 263 | -6 794 394 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -402 251 | -244 284 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -73 057 | -73 057 |
| | -7 603 571 | -7 111 735 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -63 525 934 | -55 922 363 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 612 027 449 | 598 541 487 |
| Varav | | |
| Byggnader | 471 990 179 | 461 337 081 |
| Mark | 129 135 765 | 129 135 765 |
| Standardförbättringar | 7 431 315 | 4 525 394 |
| Markanläggningar | 3 470 190 | 3 543 247 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 602 000 000 | 483 000 000 |
| Lokaler | 14 533 000 | 13 288 000 |

| | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Totalt taxeringsvärde | 616 533 000 | 496 288 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>417 533 000</i> | <i>322 288 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>199 000 000</i> | <i>174 000 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 2 229 469 | 1 716 597 |
| | 2 229 469 | 1 716 597 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | | 512 872 |
| | | 512 872 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 2 229 469 | 2 229 469 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -788 130 | -683 975 |
| | -788 130 | -683 975 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -102 188 | -104 155 |
| | -102 188 | -104 155 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -890 318 | -788 130 |
| | -890 318 | -788 130 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 1 339 152 | 1 441 339 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 1 339 152 | 1 441 339 |

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|------------------|
| Vid årets början | 7 052 527 | 2 299 788 |
| Pågående ny- och ombyggnation | 14 037 010 | 7 002 534 |
| Omklassificering byggnad | -17 781 361 | |
| Omklassificering standardförbättringar | -3 308 173 | -2 249 795 |
| Vid årets slut | 57 453 | 7 052 527 |

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag | 500 | 500 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 500 | 500 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 43 501 | 13 560 |
| Kundfordringar | 0 | 11 327 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 43 501 | 24 887 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 24 779 | 45 017 |
| Summa övriga fordringar | 24 779 | 45 017 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 541 495 | 515 728 |
| Förutbetalda driftkostnader | 0 | 4 418 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 297 866 | 326 035 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 50 664 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 839 361 | 896 845 |

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------------|
| Kortfristiga placeringar | 0 | 1 104 268 |
| Summa övriga kortfristiga placeringar | 0 | 1 104 268 |

Not 18 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 20 368 502 | 24 264 245 |
| Summa kassa och bank | 20 368 502 | 24 264 245 |

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Inteckningslån | 259 557 210 | 264 712 350 |
| Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut | -58 213 320 | -41 133 750 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 155 140 | -4 452 640 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 196 188 750 | 219 125 960 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| SEB | 1,04% | 2022-03-28 | 10 000 000,00 | -10 000 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| SEB | 2,09% | 2022-12-28 | 31 043 750,00 | -30 737 500,00 | 306 250,00 | 0,00 |
| SEB | 3,33% | 2023-03-28 | 0,00 | 10 000 000,00 | 0,00 | 10 000 000,00 |
| SEB | 1,53% | 2023-03-28 | 23 524 600,00 | 0,00 | 508 640,00 | 23 015 960,00 |
| SEB | 4,25% | 2023-06-28 | 26 762 000,00 | 0,00 | 528 000,00 | 26 234 000,00 |
| SEB | 2,09% | 2024-06-28 | 31 043 750,00 | 0,00 | 612 500,00 | 30 431 250,00 |
| SBAB | 3,17% | 2024-07-09 | 0,00 | 30 737 500,00 | 306 250,00 | 30 431 250,00 |
| SEB | 1,77% | 2025-07-28 | 25 020 000,00 | 0,00 | 528 000,00 | 24 492 000,00 |
| SEB | 1,04% | 2026-06-28 | 28 468 750,00 | 0,00 | 612 500,00 | 27 856 250,00 |
| SEB | 1,04% | 2027-07-28 | 31 043 750,00 | 0,00 | 612 500,00 | 30 431 250,00 |
| SEB | 1,11% | 2028-07-28 | 31 043 750,00 | 0,00 | 612 500,00 | 30 431 250,00 |
| SEB | 1,34% | 2030-06-28 | 26 762 000,00 | 0,00 | 528 000,00 | 26 234 000,00 |
| Summa | | | 264 712 350,00 | 0,00 | 5 155 140,00 | 259 557 210,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 155 140 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld även. Av den långfristiga skulden förfaller 20 620 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 233 781 510 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre (3) lån om 58 213 320 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 20 Leverantörsskulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder | 1 767 923 | 2 327 645 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0 | 15 046 |
| Summa leverantörsskulder | 1 767 923 | 2 342 691 |

Not 21 Skatteskulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 49 068 | 53 271 |
| Summa skatteskulder | 49 068 | 53 271 |

Not 22 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga skulder | 8 718 | 1 159 |
| Skuld för moms | 22 344 | 15 827 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 2 382 | 0 |
| Skulder för löneavdrag | 170 590 | 0 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | -60 |
| Clearing | 53 914 | 4 519 |
| Summa övriga skulder | 257 948 | 21 445 |

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner | 0 | 119 350 |
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 37 500 |
| Upplupna räntekostnader | 80 898 | 82 477 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 7 500 |
| Upplupna elkostnader | 177 945 | 183 078 |
| Upplupna värmekostnader | 399 720 | 410 953 |
| Upplupna revisionsarvoden | 20 000 | 25 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 885 625 | 338 371 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 25 320 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 38 251 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 2 522 015 | 2 554 829 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 111 523 | 3 797 309 |

Not 24 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|-------------|-------------|
| Företagsinteckning | 350 000 000 | 350 000 000 |

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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



Styrelsens underskrifter

Luleå 2023-05-09

Ort och datum



Ulf Robertsson



Johan Kivijärvi



Robert Dahlin




Pontus Johansson

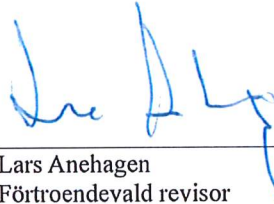


Axel Lundbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 maj 2023



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Lars Anehagen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå, org. nr 769624-8413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå för år 2022.

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 året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av delta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Luleå den 15 maj 2023

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 planliga 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.

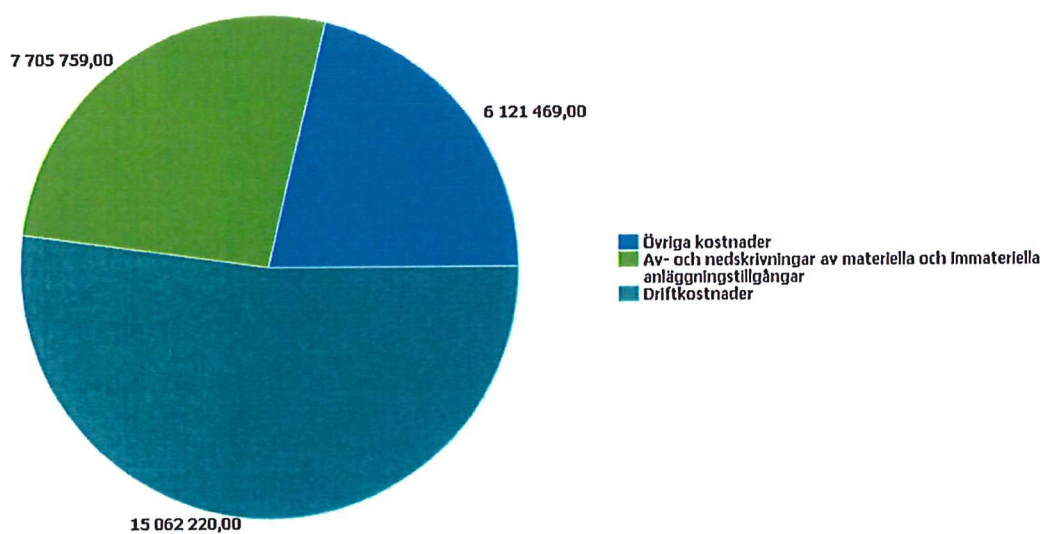
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

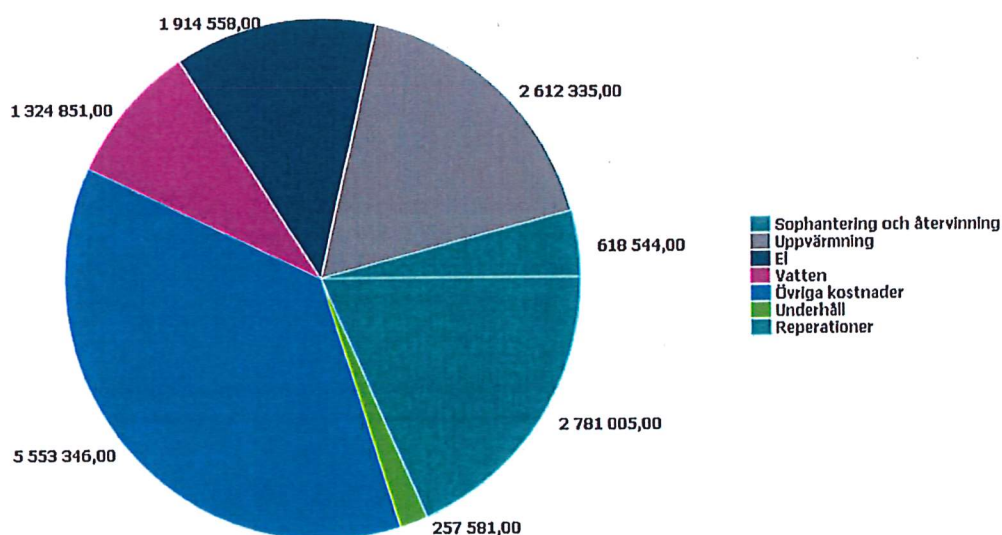
Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 15 062 220 | 14 992 879 |
| Övriga externa kostnader | 890 430 | 591 553 |
| Personalkostnader | 313 776 | 277 828 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 7 705 759 | 7 215 890 |
| Finansiella poster | 4 917 262 | 4 850 928 |
| Summa kostnader | 28 889 448 | 27 929 078 |



Driftkostnadsfördelning

| Belopp i SEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund | 1 801 687 | 1 601 959 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 16 788 | 0 |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 59 714 | 74 750 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 26 301 | 49 523 |
| Serviceavtal | 12 141 | 16 773 |
| Inre skötsel/städ grund | 33 963 | 27 315 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 8 750 | 0 |
| Hissbesiktning | 21 636 | 19 663 |
| Bevakningskostnader | 63 818 | 51 277 |
| Abonnemang brandlarm | 0 | 6 180 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 544 475 | 59 993 |
| Snö- och halkbekämpning | 338 850 | 297 398 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 43 381 | 199 968 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 199 604 | 145 946 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 0 | 19 541 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 266 896 | 146 450 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 56 176 | 62 723 |
| Summa driftkostnader | 15 062 220 | 14 992 879 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| BOA | 33 461 kr/kvm | 33 461 kr/kvm |
| Belopp i SEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Abonnemang brandlarm | 0 | 0 |
| Bevakningskostnader | 2 | 2 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 35 | 39 |
| Ersättningar till hyresgäster | 0 | 0 |
| Fastighetsel | 57 | 57 |
| Fastighetsförsäkring | 15 | 15 |
| Fastighetsskatt | 26 | 25 |
| Fjärrvärme | 78 | 80 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 1 | 2 |
| Hissbesiktning | 1 | 1 |
| Inre skötsel/städ extra | 0 | 0 |
| Inre skötsel/städ grund | 1 | 1 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 0 | 0 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 0 | 0 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 1 | 6 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 6 | 4 |
| Rep huskropp utg för köpta tj | 1 | 1 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj El | 1 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj Hissar | 0 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 8 | 4 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 2 | 3 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 2 | 2 |
| Rep install utg för köpta tj Övrigt | 0 | 0 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep lokaler utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Serviceavtal | 0 | 1 |
| Snö- och halkbekämpning | 10 | 9 |
| Sophämtning | 18 | 24 |
| Statuskontroll | 0 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 1 | 1 |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 2 | 2 |
| Trädgårdsskötsel grundavtal | 0 | 0 |
| UH bostäder utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH Garage o P-plats utg för köpta tj | 7 | 0 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH huskropp utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet | 0 | 1 |
| Summa driftkostnader | 450,14 | 448,07 |

BRF Varvet-Hägern

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Varvet-Hägern 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

