

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Fagotten

Org nr: 794700-3591





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fagotten får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 781 413 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-07-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 360 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 669 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Orkestern 4 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastigheternas adress är Dirigentvägen 32-36, 44-54 samt Orkestervägen 46-66, 112-132 i Skellefteå.

Av den totala lokalarean utgör uthyrbars yta 144 kvm, 48 st förråd. Tvättstugor finns på Dirigentvägen 48 samt Orkestervägen 54 och 120. Hobbyrum/styrelserum ca 16+16 kvm finns på Dirigentvägen 36. Styrelselokal/vaktmästeri/uthyrbarsrum ca 40 kvm finns på Dirigentvägen 36.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Värmen tillsammans med HSB brf Orkestern och Svea/SBB's hyresfastigheter Orkestern AB. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, husvagnsplatser, släpvagnsplatser, mc-garage, panncentral och miljöstugor inom området. Samfälligheten har ett boråd med representanter från alla delägare. Kvartersgård finns på Dirigentvägen 6A, gym finns på Dirigentvägen 12 (Hyresfastigheternas). Miljöstugor finns 2 st på Dirigentvägen samt 3 st på Orkestervägen. En gemensam lekpark gjordes klar under 2020.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	17	
1 rum och kök	20	
2 rum och kök	92	
3 rum och kök	75	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	4	stor carport
Antal garage	95	vanlig carport
Antal garage	10	carport med laddbox
Antal p-platser	64	mv-platser

Total tomtarea 7 607 m²

Bostäder bostadsrätt 12 988 m²

Årets taxeringsvärde 97 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 97 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Medlemsvinst

BRF Fagotten är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 9 600 kronor i återbäring samt 6 120 kronor i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Skellefteå Kraft	Fjärrvärme och el
Comhem/Tele 2	Kabelteve
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Bahnhof	Internet

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 2 742 tkr och planerat underhåll för 189 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2023-09-29. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 386 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 000 tkr.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2004	
Byte ytskikt yttertak,måln balkongplåtar Ork 46-66	2005	
Målning och rostbehandling av entrétak	2005	
Byte ytskikt yttertak Ork 112-132, Dir 32-36,44-54	2006	
Rensning och besiktning av stammar(i gott skick av plast med hög kvalitet)	2007	
Radonmätning	2008	
Byte entrédörrar	2009	
Upprustning innergårdar Orkv 46-66, 112-132	2010	
Fastighetsboxar	2011	
Byte balkongplåtar Orkv 112-132	2011	
Målning av carportar Dirigentv	2011	
Lekparkerna rustas upp	2012	
Byte av balkongplåtar på Orkv 46-66, Dirv 32-54	2012	
Obligatorisk vent-kontroll , rens, justering luftkanaler	2012	vart 6:e år
Utökning antalet besöksparkeringar Ork 112-132	2012	
Målning av carportar, Orkv 46-66	2013	
Målning av carportar, Orkv 112-132	2014	
Byte av lås och lägenhetsdörrar av säkerhetstyp	2014	
Förebyggande våtrumsbesiktning samt åtgärder	2014-2016	
Armaturer i trapphus	2015	
Vindisolering	2015	
Värmeanläggning, torktumlare	2015	
Behandling av trapphusgolv	2014	
Inglasning balkonger	2016-2018	
Gemensam lekpark Sjungande Dalen	2019-2020	
Ny motorvärmarmarutrustning	2019-2020	
Ventilationsrengöring, OVK, varmvattenväxlare	2019	
Huskropp utvändigt	2020	
Övernattningsrum, kvartersgård, OVK-åtgärder	2021	
Cykelskjul, borttag lekplatser, carportfasad	2021	
Tvättstugor, paviljonger, carportfasad	2022	
Åtgärd badrum efter statuskontroll	2020-2023	
10 laddplatser för bilar	2022	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Installationer	188 743	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carin Nilsson	Ordförande	2024
Maria Saverstam	Sekreterare	2024
Ann Lidberg	Vice ordförande	2025
Kjell Eriksson	Ledamot	2025
Thomas Hofgaard	Ledamot	2025
Benjamin Stenlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2024
Suppleant	2024
Suppleant	2024
Suppl Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Mikael Winterkvist	Föreningsrevisor	2024
Vakant	Revisorssuppleant	2024
Thomas Hofgaard	Brandskyddsansvarig	2024
Gina Lundgren, Solveig Teglund	Valberedning	2024

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

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

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %. I årsavgiften ingår värme, vatten, kabelteve, internet. Avläst el tillkommer på hyresavin. Inglasning av uteplatser finansieras med balkongtillägg 350 el 590 kr/mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. Kommunen äger lägenhet 13,23 och 125.



Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Föreningen köper bl a Skellefteå Krafts gröna el via portföljförvaltning. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Genom att sedan 2015 använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Vindarna isolerades 2015. 10 st bilplatser med laddboxar gjordes 2022.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 927 455	9 533 777	9 367 293	9 045 145	8 855 742
Rörelsens intäkter	11 061 149	10 644 546	10 531 040	10 202 645	10 013 763
Resultat efter finansiella poster	-690 949	-224 283	534 837	551 118	371 188
Årets resultat	-690 949	-224 283	534 837	551 118	371 188
Resultat exkl avskrivningar	669 482	1 136 148	1 840 423	1 889 580	1 649 774
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 330 518	-863 852	-159 577	-110 420	-350 226
Balansomslutning	36 215 856	38 082 431	38 577 853	38 739 620	39 045 249
Årets kassaflöde	-1 117 203	-490 814	1 134 360	-251 399	1 146 732
Soliditet %	12	13	13	12	11
Likviditet %	28	40	124	97	106
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	94	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	797	775	764	739	728
Driftkostnader kr/kvm	681	622	568	534	524
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	666	562	488	468	418
Energikostnad kr/kvm	253	229	223	211	215
Underhållsfond kr/kvm	655	516	422	348	260
Reservering till underhållsfond kr/kvm	154	154	154	154	154
Sparande kr/kvm	66	148	222	211	233
Ränta kr/kvm	44	44	46	48	49
Skuldsättning kr/kvm	2 255	2 330	2 406	2 483	2 559
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 255	2 330	2 406	2 483	2 559
Räntekänslighet %	2,8	3,0	3,2	3,4	3,5



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	714 405	0	0	6 696 276	-2 221 544	-224 283
Disposition enl. årsstämmobeslut					-224 283	224 283
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-188 743	188 743	
Årets resultat						-690 949
Vid årets slut	714 405	0	0	8 507 533	-4 257 084	-690 949

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 445 827
Årets resultat	-690 949
Årets fondreservering enligt budget	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	188 743
Summa	-4 948 033

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 948 033**

Föreningen har ett utgående underskott främst pga att åtgärder gjorts efter våtrumsbesiktningar.

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 927 455	9 533 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 133 694	1 110 769
Summa rörelseintäkter		11 061 149	10 644 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 836 759	-8 073 434
Övriga externa kostnader	Not 5	-862 169	-738 250
Personalkostnader	Not 6	-129 309	-160 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 360 431	-1 360 431
Summa rörelsekostnader		-11 188 668	-10 332 967
Rörelseresultat		-127 520	311 580
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 120	29 376
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 921	197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-572 471	-565 436
Summa finansiella poster		-563 430	-535 863
Resultat efter finansiella poster		-690 949	-224 283
Årets resultat		-690 949	-224 283



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 341 381	31 548 219
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	577 919	636 102
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	748 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 667 425	32 184 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	306 000	306 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	2 192 410	2 287 821
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 498 410	2 593 821
Summa anläggningstillgångar		34 166 836	34 778 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	100	4 236
Övriga fordringar	Not 17	15 989	15 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	522 099	655 036
Summa kortfristiga fordringar		538 188	674 935
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	1 512 151	2 629 354
Summa kassa och bank		1 512 151	2 629 354
Summa omsättningstillgångar		2 050 339	3 304 289
Summa tillgångar		36 216 175	38 082 431



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		714 405	714 405
Fond för yttre underhåll		8 507 533	6 696 276
Summa bundet eget kapital		9 221 938	7 410 681
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 257 084	-2 221 544
Årets resultat		-690 949	-224 283
Summa fritt eget kapital		-4 948 033	-2 445 827
Summa eget kapital		4 273 905	4 964 854
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	24 609 937	24 883 489
Summa långfristiga skulder		24 609 937	24 883 489
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	4 679 802	5 373 552
Leverantörsskulder	Not 21	1 221 166	641 383
Skatteskulder	Not 22	24 296	24 296
Övriga skulder	Not 23	14 155	28 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 392 915	2 166 315
Summa kortfristiga skulder		7 332 333	8 234 088
Summa eget kapital och skulder		36 216 176	38 082 431



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-690 949	-224 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 360 431	1 360 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	669 482	1 136 148
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	136 747	97 969
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-208 004	727 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 225	1 961 529
Investeringsverksamheten		
Investeringar i carportar	0	-853 333
Investeringar i laddboxar	0	-600 458
Investeringar i pågående byggnation	-748 125	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-748 125	-1 453 791
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-967 302	-998 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-967 302	-998 552
Årets kassaflöde	-1 117 203	-490 814
Likvidamedel vid årets början	2 629 354	3 120 167
Likvidamedel vid årets slut	1 512 151	2 629 354
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Förbättringar	Linjär	20-40
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 973 996	8 713 836
Hyror, lokaler, extraförråd	32 400	26 400
Hyror, p-platser	630 229	465 361
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 600	-5 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-63 455	-5 570
Elavgifter	362 885	339 650
Summa nettoomsättning	9 927 455	9 533 777

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	400	320
Balkonginglasning	1 012 320	1 012 320
Överlåtelseavgifter och pantavgifter	29 262	50 260
Övernattningsrum	6 800	12 100
Gym.intäkter	5 000	4 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	0
Andrahandsuthyrningar och påminnelseavgifter	40 133	31 569
Försäkringsersättningar	38 295	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 133 694	1 110 769

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-188 743	-786 825
Reparationer	-2 741 631	-1 586 273
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-293 400	-293 400
Försäkringspremier	-205 869	-183 451
Digitala kostnader	-497 235	-471 575
Återbäring från Riksbyggen	9 600	10 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 219
Statuskontroll	-32 700	-28 750
Förbrukningsinventarier	-1 558	-6 256
Vatten	-896 971	-732 386
Fastighetsel	-584 251	-481 835
Uppvärmning	-1 806 735	-1 762 491
Sophantering och återvinning, grovsopor	0	-2 906
Drift samfällighetsföreningen Värmen	-1 326 711	-1 351 877
Skötsel	0	-138 564
Förvaltningsarvode drift, städning	-270 555	-253 525
Summa driftskostnader	-8 836 759	-8 073 434



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel, gym och kvartersgård	-7 600	-7 208
Förvaltningsarvode administration och skötsel	-703 861	-588 067
IT-kostnader	-28 051	-21 539
Arvode, yrkesrevisorer	-15 775	-13 590
Övriga förvaltningskostnader	-33 034	-30 302
Inkassokostnader	-623	-324
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 670	-43 428
Telefon och porto	-1 485	-1 486
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	-281
Medlems- och föreningsavgifter	-17 136	-8 568
Köpta tjänster	-5 163	-5 625
Bankkostnader	-7 333	-3 720
Övriga externa kostnader	-15 378	-14 113
Summa övriga externa kostnader	-862 169	-738 250

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-24 485	-24 610
Sammanträdesarvoden	-81 098	-108 681
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 600	-5 600
Sociala kostnader	-18 126	-21 960
Summa personalkostnader	-129 309	-160 851

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Immateriella anläggningstillgångar samf Värmen	-95 410	-95 410
Avskrivning Byggnader	-306 981	-306 981
Avskrivning Markanläggningar	-19 697	-19 697
Avskrivningar tillkommande utgifter	-880 160	-880 160
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 151	-18 151
Avskrivning Installationer	-40 033	-40 033
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 360 431	-1 360 431

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 120	29 376
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 120	29 376

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	118	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	2 426	17
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	134
Övriga ränteintäkter	326	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 921	197

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-571 457	-565 436
Övriga räntekostnader	-1 014	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-572 471	-565 436



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 179 387	15 326 054
Mark	575 000	575 000
Anslutningsavgifter	918 875	918 875
Tillkommande utgifter	32 987 600	32 987 600
Markanläggning	593 063	593 063
	51 253 925	50 400 592
Årets anskaffningar		
Byggnader, 10 st nya carportplatser	0	853 333
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 253 925	51 253 925
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 013 397	-10 706 416
Anslutningsavgifter	-918 875	-918 875
Tillkommande utgifter	-7 329 963	-6 449 803
Markanläggningar	-443 471	-423 774
	-19 705 706	-18 498 868
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-306 981	-306 981
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-880 160	-880 160
Årets avskrivning markanläggningar	-19 697	-19 697
	-1 206 838	-1 206 838
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 912 544	-19 705 706
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 341 383	31 548 221
Varav		
Byggnader	4 859 010	5 165 991
Mark	575 000	575 000
Tillkommande utgifter	24 777 476	25 657 636
Markanläggningar	129 897	149 594
Taxeringsvärden		
Bostäder	97 800 000	97 800 000
Totalt taxeringsvärde	97 800 000	97 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 000 000</i>	<i>80 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 800 000</i>	<i>17 800 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	600 458	0
Inventarier och verktyg	782 245	782 245
	1 382 703	782 245
Årets anskaffningar		
Installationer	0	600 458
	1 382 703	1 382 703
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-706 568	-688 418
Installationer	-40 033	0
	-746 601	-688 418
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-18 151	-18 151
Installationer	-40 033	-40 033
	-58 184	-58 184
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-724 719	-706 568
Installationer	-80 065	-40 033
	-804 784	-746 601
Restvärde enligt plan vid årets slut	577 919	636 201
Varav		
Inventarier och verktyg	60 526	75 776
Installationer	520 393	560 425

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffning , relining	748 125	0
Vid årets slut	748 125	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	306 000	306 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	306 000	306 000



Not 15 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andel i samfällighetsföreningen samf Värmen	2 192 410	2 287 821
Summa andra långfristiga fordringar	2 192 410	2 287 821

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 236
Kundfordringar	100	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	100	4 236

Not 17 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 821	15 663
Summa övriga fordringar	15 821	15 663

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	243 982	205 869
Förutbetalt förvaltningsarvode	172 555	165 246
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 728	69 160
Övriga förutbetalda kostnader, samf Värmen	33 834	214 762
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	522 099	655 036

Not 19 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	262
Bankmedel SBAB	7 426	0
Swishkonto Swedbank	171	34 970
Transaktionskonto Swedbank	1 504 555	2 594 122
Summa kassa och bank	1 512 151	2 629 354



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 289 739	30 257 041
Nästa års omsättningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 712 500	-4 375 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-967 302	-998 552
Långfristig skuld vid årets slut	24 609 937	24 883 489

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,50%	2024-05-15	212 000,00	0,00	88 000,00	124 000,00
SWEDBANK	1,98%	2024-08-23	3 848 500,00	0,00	86 000,00	3 762 500,00
SWEDBANK	2,04%	2025-01-24	1 872 861,00	0,00	50 276,00	1 822 585,00
SWEDBANK	1,42%	2025-01-24	1 885 430,00	0,00	50 276,00	1 835 154,00
SWEDBANK	2,01%	2025-05-09	4 485 000,00	0,00	130 000,00	4 355 000,00
SWEDBANK	2,15%	2026-04-24	5 642 000,00	0,00	124 000,00	5 518 000,00
SWEDBANK	4,58%	2026-10-23	4 375 000,00	0,00	93 750,00	4 281 250,00
SWEDBANK	1,45%	2027-01-25	5 111 250,00	0,00	145 000,00	4 966 250,00
SWEDBANK	1,34%	2029-02-23	2 825 000,00	0,00	200 000,00	2 625 000,00
Summa			30 257 041,00	0,00	967 302,00	29 289 739,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 679 802 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 21 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	1 181 082	550 306
Ej reskontraförda leverantörsskulder	40 084	91 077
Summa leverantörsskulder	1 221 166	641 383

Not 22 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	24 296	24 296
Summa skatteskulder	24 296	24 296



Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-6 522	-590
Skuld sociala avgifter och skatter	20 043	28 392
Clearing	315	740
Avgifts och hyresskulder	319	0
Summa övriga skulder	14 155	28 542

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	88 340	48 508
Upplupna driftskostnader	5 505	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 500	938 640
Upplupna elkostnader	77 010	102 346
Upplupna värmekostnader	230 823	213 501
Upplupna revisionsarvoden	14 850	13 200
Upplupna styrelsearvoden	12 224	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 038	1 208
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	890 625	848 912
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 392 915	2 166 315

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 600 000	35 600 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter enligt digital signering

Carin Nilsson

Maria Saverstam

Ann Lidberg

Kjell Eriksson

Thomas Hofgaard

Benjamin Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Mikael Winterkvist
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligt rättsliga 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 offentligt rättsliga 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 Fagotten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fagotten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verification

Transaction 09222115557513374860

Document

Årsredovisning - 2024-02-23T152648.483

Main document

29 pages

Initiated on 2024-03-21 10:41:30 CET (+0100) by Ann Steinwall (AS)

Finalised on 2024-04-08 08:07:53 CEST (+0200)

Signatories

Ann Steinwall (AS)

Riksbyggen

ann.steinwall@riksbyggen.se

Signed 2024-03-21 10:41:31 CET (+0100)

carin nilsson (cn)

ID number · 1.

carin.nilsson.cn@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CARIN NILSSON"

Signed 2024-03-21 13:22:29 CET (+0100)

kjell eriksson (ke)

ID number ..

kjell685@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KJELL ERIKSSON"

Signed 2024-03-21 16:52:13 CET (+0100)

ann lidberg (al)

ID number

Ann.lidberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANN LIDBERG"

Signed 2024-03-21 12:36:58 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513374860

maria saverstam (ms)

ID number

maria_saverstam@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Aina Maria Rebecka Saverstam"

Signed 2024-03-21 17:59:48 CET (+0100)

thomas hofgaard (th)

ID number

hofgaardthomas@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "THOMAS HOFGAARD"

Signed 2024-03-21 12:50:24 CET (+0100)

benjamin stenlund (bs)

ID number

benjamin.stenlund@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Benjamin Nils Robin Stenlund"

Signed 2024-03-21 11:11:44 CET (+0100)

mikael winterkvist (mw)

ID number

mikael@winterkvist.com



The name returned by Swedish BankID was "STIG MIKAEL WINTERKVIST"

Signed 2024-03-21 12:34:53 CET (+0100)

frida kolbäck (fk)

ID number

frida.kolback@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Frida Sofia Kolbäck"

Signed 2024-04-08 08:07:53 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557513374860

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fagotten, org. nr 794700-3591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fagotten för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fagotten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Örnsköldsvik den

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Mikael Winterkvist
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557513376043

Document

2024 RB förtroendevald kassaflöde

Main document

2 pages

Initiated on 2024-03-21 10:43:30 CET (+0100) by Ann

Steinwall (AS)

Finalised on 2024-04-08 08:07:16 CEST (+0200)

Signatories

Ann Steinwall (AS)

Riksbyggen

ann.steinwall@riksbyggen.se

Signed 2024-03-21 10:43:30 CET (+0100)

mikale winterkvist (mw)

ID number

mikael@winterkvist.com



The name returned by Swedish BankID was "STIG
MIKAEL WINTERKVIST"

Signed 2024-03-21 12:34:19 CET (+0100)

frida kolbäck (fk)

ID number

frida.kolback@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Frida Sofia
Kolbäck"

Signed 2024-04-08 08:07:16 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557513376043

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

