

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Tavleviken i Umeå  
Org nr: 7696296198



## DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar  
- *Inkomna motioner*



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tavleviken i Umeå  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre driftkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd, den ger ej full kostnadstäckning (-198 tkr). Om man bortser avskrivningarna ger budgeten full kostnadstäckning.

Enligt utlåtande från FAR (föreningen auktoriserade revisorer) ska lån som förfaller under kommande räkenskapsår numera redovisas som kortfristig skuld. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 648 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 754 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer:

P-platser
39



Total tomtarea 5 256 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 652 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 54 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 000 000 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 56 tkr och planerat underhåll för 12 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 153 tkr i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	9 375
Markytor	1 406
Övrigt	938



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britt Inger Odén	Ordförande	2023
Anders Bucht	Sekreterare	2023
Jan Karlsson	Vice ordförande	2023
Evy Stenman	Ledamot	2023
Mikael Malmgren	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Söderberg	Suppleant	2023
Malin Törnell	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023

## Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Annika Hollsten	2023

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

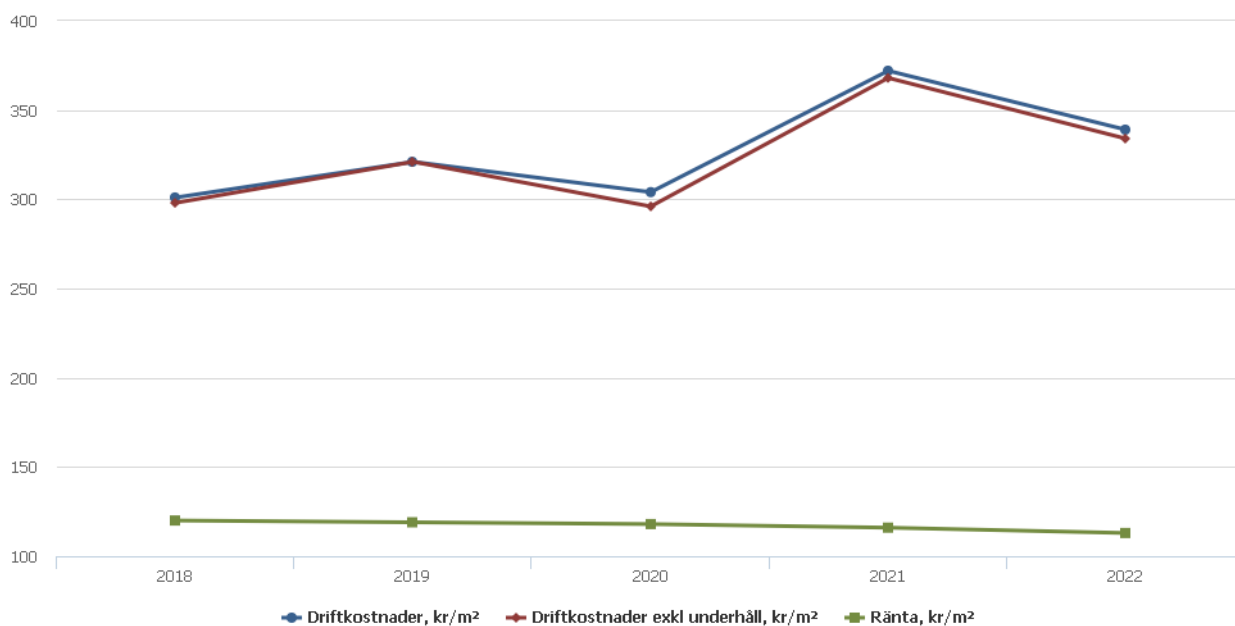
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 209	2 173	2 149	2 159	2 068
Resultat efter finansiella poster	106	-44	105	117	72
Resultat exklusive avskrivningar	754	604	753	765	719
Soliditet %	69	68	67	67	66
Likviditet % (exklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2022)	257	296	376	272	201
Likviditet % (inklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2022)	14	14	26	-	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	339	372	304	321	301
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	334	368	296	321	298
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	113	116	118	119	120
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 183	9 477	10 149	10 254	10 360



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 890 000	3 783 437	0	549 467	-122 938	-44 251
Disposition enl. årsstämmobeslut					-44 251	44 251
Reservering underhållsfond				153 323	-153 323	
Ianspråktagande av underhållsfond				-11 719	11 719	
Årets resultat						105 700
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 890 000</b>	<b>3 783 437</b>	<b>0</b>	<b>691 071</b>	<b>-308 793</b>	<b>105 700</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-167 189
Årets resultat	105 700
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-153 323
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 719
<b>Summa</b>	<b>-203 093</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 203 093

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 208 604	2 173 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 619	20 409
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 229 223</b>	<b>2 193 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-898 656	-987 111
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 302	-269 770
Personalkostnader	Not 6	-28 741	-30 614
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-648 500	-647 779
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 833 200</b>	<b>-1 935 274</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>396 024</b>	<b>258 239</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 104	4 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-298 428	-307 305
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-290 324</b>	<b>-302 490</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>105 700</b>	<b>-44 251</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>105 700</b>	<b>-44 251</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	78 684 915	79 332 695
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	85 728	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 770 643</b>	<b>79 332 695</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 770 643</b>	<b>79 332 695</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 000
Övriga fordringar	Not 11	1 688	1 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	124 245	105 732
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 933</b>	<b>108 344</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	1 091 214	1 184 812
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 091 214</b>	<b>1 184 812</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 217 147</b>	<b>1 293 156</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>79 987 790</b>	<b>80 625 851</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	54 673 437	54 673 437	
Fond för yttre underhåll	691 071	549 467	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>55 364 508</b>	<b>55 222 904</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-308 793	-122 938	
Årets resultat	105 700	-44 251	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-203 093</b>	<b>-167 189</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>55 161 415</b>	<b>55 055 715</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 364 921	16 364 921
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 364 921</b>	<b>16 364 921</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 988 172	8 768 776
Leverantörsskulder		187 553	80 347
Övriga skulder	Not 15	520	8 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	285 209	347 689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 461 454</b>	<b>9 205 214</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>79 987 790</b>	<b>80 625 851</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 896 864	1 859 568
Hyror, p-platser	238 800	238 800
Hyror, övriga	5 100	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 968	-3 297
Rabatter	-29 400	-7 000
Elavgifter	99 208	85 033
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 208 604</b>	<b>2 173 104</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga ersättningar	19 292	12 581
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	1 329	7 827
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>20 619</b>	<b>20 409</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	-11 719	-10 936
Reparationer	-56 456	-37 551
Självrisk	-9 500	0
Försäkringspremier	-39 936	-36 533
Kabel- och digital-TV	-140 871	-140 931
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 430	-54 120
Obligatoriska besiktningar	-16 823	-3 942
Snö- och halkbekämpning	-77 494	-104 329
Förbrukningsinventarier	-6 910	-36 288
Vatten	-137 219	-154 423
Fastighetsel	-154 222	-175 429
Uppvärmning	-157 625	-162 675
Sophantering och återvinning	-69 867	-69 955
Förvaltningsarvode drift	-14 584	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-898 656</b>	<b>-987 111</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-202 607	-206 048
Arvode, yrkesrevisorer	-14 438	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-15 770	-11 146
Kreditupplysningar	-911	-480
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 528	-9 282
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-15 750
Övriga externa kostnader	-950	-9 889
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-257 302</b>	<b>-269 770</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-21 000	-21 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-5 741	-7 014
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-28 741</b>	<b>-30 614</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-647 779	-647 779
Avskrivning Installationer	-720	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-648 500</b>	<b>-647 779</b>



**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-298 428	-307 305
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-298 428</b>	<b>-307 305</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	77 733 537	77 733 537
Mark	5 000 000	5 000 000
	<b>82 733 537</b>	<b>82 733 537</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>82 733 537</b>	<b>82 733 537</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 400 842	-2 753 063
	<b>-3 400 842</b>	<b>-2 753 063</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-647 779	-647 779
	<b>-647 779</b>	<b>-647 779</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	73 684 915	74 332 695
Mark	5 000 000	5 000 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	54 600 000	42 000 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>54 600 000</b>	<b>42 000 000</b>
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

46 000 000

35 000 000

varav mark

8 600 000

7 000 000



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	86 448	0
	<b>86 448</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>86 448</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-720	0
	<b>-720</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-720	0
	<b>-720</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-720</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>85 728</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	85 728	0

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Momsfordringar	1 688	1 612
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 688</b>	<b>1 612</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	17 318	15 691
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 871	54 871
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 181	35 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 875	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>124 245</b>	<b>105 732</b>



**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	612 547	707 683
Transaktionskonto	478 667	477 129
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 091 214</b>	<b>1 184 812</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	24 353 093	25 133 697
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 988 172	-8 768 776
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 364 921</b>	<b>16 364 921</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,63%	2023-12-01	8 768 776,00	0,00	780 604,00	7 988 172,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	9 353 367,00	0,00	0,00	9 353 367,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-12-01	7 011 554,00	0,00	0,00	7 011 554,00
<b>Summa</b>			<b>25 133 697,00</b>	<b>0,00</b>	<b>780 604,00</b>	<b>24 353 093,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 7 988 172 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.

Då lånet redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive det kortfristiga lånet, i förvaltningsberättelse



**Not 15 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	400	7 000
Skuld för moms	120	1 402
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>520</b>	<b>8 402</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	47 390	27 287
Upplupna driftskostnader	8 414	12 109
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 912
Upplupna elkostnader	16 553	21 286
Upplupna vattenavgifter	0	33 018
Upplupna värmekostnader	23 253	23 162
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	58 233
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	189 598	163 354
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>285 209</b>	<b>347 689</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 060 100	28 060 100

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Britt Inger Odén

\_\_\_\_\_  
Anders Bucht

\_\_\_\_\_  
Jan Karlsson

\_\_\_\_\_  
Evy Stenman

\_\_\_\_\_  
Mikael Malmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Johan Pettersson  
Auktoriserad revisor



---

# 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 skuldtyngd 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Tavleviken i Umeå

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Tavleviken i Umeå 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 långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557490572441

## Dokument

Årsredovisning 2022 Brf Tavleviken  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2023-04-11 08:39:48 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC)  
Färdigställt 2023-04-19 16:16:17 CEST (+0200)

## Initierare

Ann Ciciolla (AC)  
Riksbyggen  
ann.ciciolla@riksbyggen.se

## Signerande parter

Britt Inger Odén (BIO)  
brioden@telia.com  
+46707108390



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt Inger Odén"  
Signerade 2023-04-11 09:06:01 CEST (+0200)

Anders Bucht (AB)  
anders.bucht@foi.se  
+46703446634



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS BUCHT"  
Signerade 2023-04-14 10:55:19 CEST (+0200)

Evy Stenman (ES)  
e-stenman@hotmail.com  
+46703560506



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVY STENMAN"  
Signerade 2023-04-11 08:52:32 CEST (+0200)

Jan Karlsson (JK)  
jan.p.karlsson@umu.se  
+46709802865



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN KARLSSON"  
Signerade 2023-04-14 10:18:08 CEST (+0200)

Mikael Malmgren (MM)

Johan Pettersson (JP)





# Verifikat

Transaktion 09222115557490572441

texan\_micken@hotmail.com  
+46730661931



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mikael Charles Malmgren"  
Signerade 2023-04-14 22:25:23 CEST (+0200)*

johan.petterson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Anders Petterson"  
Signerade 2023-04-19 16:16:17 CEST (+0200)*

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

