

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF BoKlok Tomtebo 3 i Umeå  
Org nr: 769610-9326



## Styrelsen har ordet

Under året har omsättningen av medlemmar varit relativt liten jämfört med tidigare år, fem lägenheter fått nya boende, totalt har föreningen fått 7 nya medlemmar.

Under året har planerat underhåll och reparationer utförts på bland annat ventilation och elinstallationer. Utvändigt synliga reparationer är de nymålade och justerade ytterdörrarna samt det nya staketet runt området.

Tack vare en extraamortering om 4 000 000 kan föreningens räntekostnader minskas för kommande år. En direkt konsekvens blev att den höjning av årsavgiften för 2024 som var nödvändig, med hänsyn till de stigande driftskostnaderna som kostnadsläget i omgivningen resulterat i genom inflationen, kunde begränsas till 5%. Avgiften höjdes fr o m februari 2024.

Extraamorteringen samt den relativt höga kostnaden för reparationer och underhåll har påverkat föreningens likviditet, vilket specificeras och kommenteras i årsredovisningen.

Vi har fått en motion till stämman. Styrelsen har lämnat ett svar på denna.

Vi välkomnar gärna att fler medlemmar engagerar sig i föreningen, såväl i styrelsearbetet som att komma med goda idéer.

Vi ser fram emot att ses på årsstämman!  
Styrelsen för BRF BoKlok Tomtebo 3

En extrastämma genomfördes i september där föreningen beslutade att tillstyrka föreningens förslag att inte installera solceller just nu. Vidare beslutades att fördelningen av poster inom styrelsen samt arvodering av ledamöternas uppdrag fortsatt uppdras åt styrelsen själv att ta ställning till.

# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande  
.....
- b) Fastställande av röstlängd  
.....
- c) Val av stämмоordförande  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare  
.....
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet  
.....
- f) Val av rösträknare  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen  
.....
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BoKlok Tomtebo 3 i  
Umeå 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-10.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år och beror främst på större underhållskostnader.

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsättning av lån till högre ränta gentemot tidigare villkor. Föreningen amorterar kvartalsvis på lånen för att minska låneskulden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 53% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 374 % till 95 %. Föreningen har under året gjort en extraamortering med 4 000 000 kr som påverkar likviditeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 578 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 805 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trollguld 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adresser är Skogsfruvägen 1-21 A (udda nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	22
3 rum och kök	22
4 rum och kök	22

### Dessutom tillkommer:

P-platser
66 + 8

Total tomtarea 16 861 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 006 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 65 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 65 400 000 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 359 tkr och planerat underhåll för 874 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplanen är ändamålsenlig och uppdaterades senast 2023-11-10.

### 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.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 66 697 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 223 tkr (555 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 950 tkr (487 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (underhåll ström, OVK åtgärder, ventilationsaggregat, luftfilter)	485 435
Huskropp utvändigt (målning, karmskruv)	278 625
Markytor (byte stolpar till staket)	109 607



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>
Jakob Sundin	Ordförande	2025
Elisabet Klintebäck	Sekreterare	2024
Elisabeth Timgren	Vice ordförande	2024
Agneta Roslund	Ledamot	2025
Marianne Vall Larsson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Annelie Lipskog	Suppleant	2025
Eva Westling	Suppleant	2024
Ingmarie Bergqvist	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Stefan Tingström	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anita Johansson	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christina Sjöström	2024
Noemi Skorzinski	2024

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under aktuellt räkenskapsår beslutade styrelsen att göra en extraamortering på ett av föreningens lån med 4 000 000 kr för att minska framtida räntepåverkan.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 990 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

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





# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 332 851	3 969 993	4 105 416	4 028 040	3 951 609
Resultat efter finansiella poster	227 093	824 452	-802 155	1 260 688	645 397
Resultat exkl. avskrivningar	805 418	1 391 203	-282 176	1 773 843	1 150 530
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-1 144 582	-367 797	-1 925 176	241 843	150 530
Årets kassaflöde	-3 813 813	355 997	-943 669	1 094 563	785 390
Soliditet %	38	35	34	34	33
Likviditet %	8	53	49	453	355
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	99	99	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 072	1 014	1 055	1 036	1 016
Driftkostnader kr/kvm	726	461	914	379	511
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	508	412	436	368	393
Energikostnad kr/kvm	248	228	254	223	236
Underhållsfond kr/kvm	1 963	1 694	1 304	1 373	927
Reservering till underhållsfond kr/kvm	487	439	410	382	250
Sparande kr/kvm	419	396	408	454	405
Ränta kr/kvm	190	137	139	141	147
Skuldsättning kr/kvm	8 469	9 595	9 722	9 847	9 974
Räntekänslighet %	7,9	9,5	9,2	9,5	9,8





## 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 300 000	6 787 620	-1 869 351	824 452
Disposition enl. årsstämmobeslut			824 452	-824 452
Reservering underhållsfond		1 950 000	-1 950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-873 667	873 667	
Årets resultat				227 093
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 300 000</b>	<b>7 863 953</b>	<b>-2 121 232</b>	<b>227 093</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 044 899
Årets resultat	227 093
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	873 667
<b>Summa</b>	<b>-1 894 139</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	<u>0</u>
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 1 894 139</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 332 851	3 969 993
Övriga rörelseintäkter	Not 3	444 164	143 523
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 777 015</b>	<b>4 113 516</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 905 238	-1 846 503
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 241	-259 346
Personalkostnader	Not 6	-104 930	-96 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-578 325	-566 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 897 733</b>	<b>-2 768 895</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>879 282</b>	<b>1 344 620</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	107 261	28 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-759 450	-548 486
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-652 189</b>	<b>-520 168</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>227 093</b>	<b>824 452</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>227 093</b>	<b>824 452</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	54 049 163	54 550 046
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	761 438	838 880
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 810 601</b>	<b>55 388 926</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 810 601</b>	<b>55 388 926</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	102 554	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	201 592	175 618
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>304 146</b>	<b>175 618</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	897 214	4 711 028
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>897 214</b>	<b>4 711 028</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 201 360</b>	<b>4 886 645</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>56 011 961</b>	<b>60 275 571</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	15 300 000	15 300 000	
Fond för yttre underhåll	7 863 953	6 787 620	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>23 163 953</strong>	<strong>22 087 620</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-2 121 232	-1 869 351	
Årets resultat	227 093	824 452	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-1 894 139</strong>	<strong>-1 044 899</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>21 269 814</strong>	<strong>21 042 721</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 892 537	29 969 487
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>19 892 537</strong>	<strong>29 969 487</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 035 260	8 467 962
Leverantörsskulder		73 287	91 511
Skatteskulder		110 745	100 476
Övriga skulder	Not 16	58 112	6 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	572 207	597 062
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>14 849 611</strong>	<strong>9 263 363</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>56 011 961</strong>	<strong>60 275 571</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	227 093	824 452
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	578 325	566 750
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>805 418</b>	<b>1 391 203</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-128 528	-14 001
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	18 949	-48 580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>695 839</b>	<b>1 328 621</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-462 973
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-462 973</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-4 509 652	-509 652
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 509 652</b>	<b>-509 652</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 813 813</b>	<b>355 996</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 711 027</b>	<b>4 355 031</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>897 215</b>	<b>4 711 027</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Installationer	Linjär	15-20
Tillkommande utgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 966 908	3 748 968
Hyrer, bostäder	158 400	26 400
Elavgifter	207 543	194 625
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 332 851</b>	<b>3 969 993</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 384	120 232
Övriga ersättningar	19 209	23 292
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-1
Försäkringsersättningar	304 582	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>444 164</b>	<b>143 523</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-873 667	-196 769
Reparationer	-359 120	-151 762
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 874	-100 254
Försäkringspremier	-92 010	-82 034
Kabel- och digital-TV	-125 901	-123 335
Serviceavtal	-3 435	0
Bevakningskostnader	0	-2 924
Övriga utgifter, köpta tjänster	-839	-74 010
Snö- och halkbekämpning	-194 244	-84 102
Drift och förbrukning, övrigt	-947	0
Förbrukningsinventarier	-2 206	-7 585
Fordons- och maskinkostnader	-2 223	-5 754
Vatten	-216 296	-211 177
Fastighetsel	-338 681	-287 820
Uppvärmning	-439 920	-414 741
Sophantering och återvinning	-115 907	-104 235
Förvaltningsarvode drift	-34 969	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 905 238</b>	<b>-1 846 503</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-229 323	-197 845
Lokalkostnader	-2 725	-636
IT-kostnader	-5 877	-3 962
Arvode, yrkesrevisor	-27 500	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-17 360	-10 374
Kreditupplysningar	-27	-556
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 165	-20 451
Representation	-500	-884
Kontorsmateriel	-4 794	-5 038
Bankkostnader	-2 970	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-309 241</b>	<b>-259 346</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Sammanträdesarvoden	-75 762	-72 207
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 476	-7 368
Sociala kostnader	-18 692	-16 721
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-104 930</b>	<b>-96 296</b>



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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-487 133	-487 133
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 750	-13 750
Avskrivning Installationer	-77 442	-65 868
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-578 325</b>	<b>-566 750</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	105 741	28 199
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	21
Övriga ränteintäkter	1 520	98
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>107 261</b>	<b>28 318</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-759 368	-548 106
Övriga räntekostnader	-82	-380
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-759 450</b>	<b>-548 486</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	55 046 000	55 046 000
Mark	5 914 000	5 914 000
Tillkommande utgifter	137 500	137 500
	<b>61 097 500</b>	<b>61 097 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>61 097 500</b>	<b>61 097 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 511 933	-6 024 801
Tillkommande utgifter	-35 521	-21 771
	<b>-6 547 455</b>	<b>-6 046 572</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-487 133	-487 133
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 750	-13 750
	<b>-500 883</b>	<b>-500 883</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 048 337</b>	<b>-6 547 455</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>54 049 163</b>	<b>54 550 046</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	48 046 934	48 534 067
Mark	5 914 000	5 914 000
Tillkommande utgifter	88 229	101 979
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	65 400 000	65 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>65 400 000</b>	<b>65 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>54 000 000</i>	<i>54 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	30 400	30 400
Installationer	995 848	532 875
	<b>1 026 248</b>	<b>563 275</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	462 973
	<b>0</b>	<b>462 973</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 026 248</b>	<b>1 026 248</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-30 400	-30 400
Installationer	-156 967	-91 100
	<b>-187 367</b>	<b>-121 500</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-77 442	-65 868
	<b>-77 442</b>	<b>-65 868</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-30 400	-30 400
Installationer	-234 409	-156 967
	<b>-264 809</b>	<b>-187 367</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>761 438</b>	<b>838 880</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	761 438	838 880

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	98 351	0
Momsfordringar	4 203	0
	<b>102 554</b>	<b>0</b>



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	109 423	92 010
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 472	49 461
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 664	31 221
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 033	2 925
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>201 592</b>	<b>175 618</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	384 303	3 879 386
Transaktionskonto (Swedbank)	512 911	831 642
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>897 214</b>	<b>4 711 028</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	33 927 797	38 437 449
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-509 652
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 035 260	-7 958 310
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 892 537</b>	<b>29 969 487</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,69%	2024-12-30	7 958 310,00	0,00	4 509 652,00	3 448 658,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-03-30	10 586 602,00	0,00	0,00	10 586 602,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2025-12-01	8 912 477,00	0,00	0,00	8 912 477,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2027-10-30	10 980 060,00	0,00	0,00	10 980 060,00
<b>Summa</b>			<b>38 437 449,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 509 652,00</b>	<b>33 927 797,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (stadshypotek) lån om 3 448 658 kr och 10 586 602 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 16 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga skulder	6 352	6 352
Skuld för moms	51 760	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>58 112</b>	<b>6 352</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	26 721	26 556
Upplupna driftskostnader	25 508	110 366
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 222	19 408
Upplupna elkostnader	68 387	31 675
Upplupna vattenavgifter	18 533	17 476
Upplupna värmekostnader	64 507	59 327
Upplupna kostnader för renhållning	23 498	17 447
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	336 831	314 807
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>572 207</b>	<b>597 062</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	45 900 000	45 900 000

**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

\_\_\_\_\_  
Jakob Sundin

\_\_\_\_\_  
Elisabet Klintebäck

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Timgren

\_\_\_\_\_  
Agneta Roslund

\_\_\_\_\_  
Marianne Vall Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Stefan Tingström  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557512931165



## Dokument

<p><b>Årsredovisning 2023 - BRF Boklok Tomtebo 3 (slutlig)</b> Huvuddokument 22 sidor <i>Startades 2024-03-15 09:54:36 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN)</i> <i>Färdigställt 2024-03-22 14:53:52 CET (+0100)</i></p>	<p><b>Revisionsberättels1</b> Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i></p>
<p><b>Bilagor (ordlista) 212513</b> Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i></p>	

## Initierare

<p><b>Andreas Nilsson (AN)</b> Riksbyggen <i>andreas.x.nilsson@riksbyggen.se</i></p>
--

## Signerare

<p><b>Jakob Sundin (JS)</b> <i>jakob_sundin@hotmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Arvid Jakob Sundin" <i>Signerade 2024-03-19 18:45:14 CET (+0100)</i></p>	<p><b>Marianne Vall Larsson (MVL)</b> <i>marianne.wallhlarsson@hotmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marianne Vall Larsson" <i>Signerade 2024-03-19 15:56:47 CET (+0100)</i></p>
--	---



# Verifikat

Transaktion 09222115557512931165

Agneta Roslund (AR)  
nyagneta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AGNETA ROSLUND"  
Signerade 2024-03-15 10:07:29 CET (+0100)

Elisabet Klintebäck (EK)  
eklintebck@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ELISABET KLINTEBÄCK"  
Signerade 2024-03-16 18:01:20 CET (+0100)

Elisabeth Timgren (ET)  
elisabeth.timgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ruth  
Elisabeth Timgren"  
Signerade 2024-03-15 10:11:06 CET (+0100)

Stefan Tingström (ST)  
tingstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Stefan Andreas Tingström"  
Signerade 2024-03-19 20:17:11 CET (+0100)

Frida Lundgren (FL)  
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FRIDA LUNDGREN"  
Signerade 2024-03-22 14:53:52 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512931165

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtebo 3 i Umeå, org. nr 769610-9326

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtebo 3 i Umeå 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 uppger, 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. 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.

### 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtebo 3 i Umeå för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

Stefan Tingström  
Förtroendevald 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).

## 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.

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



---

# BRF BoKlok Tomtebo 3 i Umeå

---

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF BoKlok Tomtebo 3 i Umeå 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](http://www.riksbyggen.se)

