

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Tegshöjden 1  
Org nr: 769629-2098



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämмоordförande.

d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.

e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden som angivits i kallelsen.

t) Stämmans avslutande

Bej ol P<sup>or</sup> A

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Tegshöjden 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 hos Bolagsverket 2014-12-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat hamnar på -152 tkr. Räntekostnaden har minskat med ca 15 tkr p.g.a årlig amortering. Totalt sett har kostnaden för samtliga av de taxebundna driftskostnaderna ökat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på bla fastighetens avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 440% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 440% till 473%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 305 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 154 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mungon 15 och 16 i Umeå kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adress är Korpralsvägen 32 B och 34 B i Umeå.

Gemensamhetsanläggning tillsammans med Mungon 8 (grannfastigheten) består av:

Mungon GA:1 VA-ledningar, lekplats och miljöbod (soprum)

Mungon GA:2 Gemensamma körytor samt gångvägar och gatubelysning.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	30
3 rum och kök	54

Total bostadsarea

5041 m<sup>2</sup>

Bj R DE A

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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. Föreningen har 246 st andelar á 500 kr/st.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomiskförvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Telia	Triple Play, kabel-TV

#### 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 54 tkr och planerat underhåll för 175 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

**Föreningens aktuella 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.

Föreningen uppdaterade underhållsplanen senast i okt 2023 och den visar på ett underhållsbehov på 2 123 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 212 tkr (43 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett, utifrån rekommenderad 30-årig plan, med 395 tkr (ca 80 kr/kvm). Underhållsplanen anses vara aktuell utifrån vad styrelsen, i dags läget, känner till gällande framtida underhåll.

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

##### Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Gemensammautrymmen, tvättstugeutrustning	2021
Installationer, cylinderbyte	2021-2022

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fastighetsspolning	175 429 



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>
Jan Bellerud	Ordförande	2024
Helena Karlström	Ledamot, sekreterare	2025
Birgitta Ljungberg	Ledamot, vice ordf	2024
Per Sandström	Ledamot	2025
Desirée Fjellstedt	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jacob Eriksson, sammankallande	2024
Johan Melin	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


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 679 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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) 

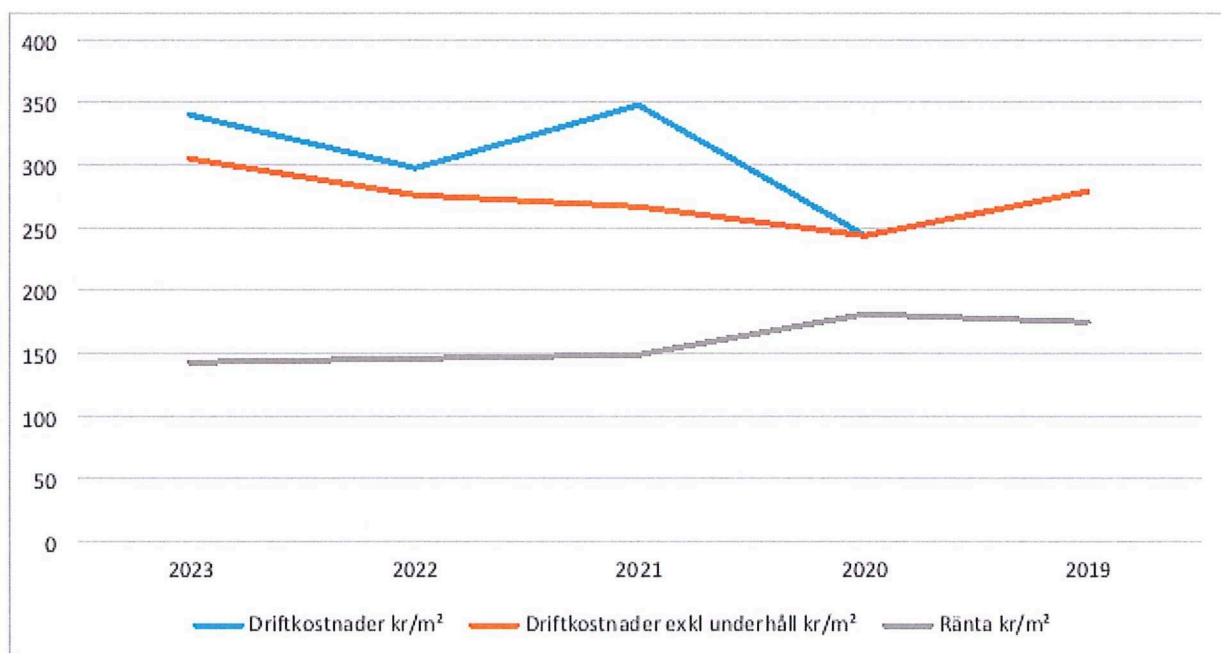


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 614	3 419	3 346	3 295	3 235
Resultat efter finansiella poster*	-152	-152	-509	-265	-452
Soliditet %*	73	73	73	73	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	90	90	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	725	687	672	662	651
Energikostnad kr/kvm*	130	122	121	108	116
Sparande kr/kvm*	264	250	233	201	164
Skuldsättning kr/kvm*	9 634	9 739	9 844	9 948	10 053
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 634	9 739	9 844	9 948	10 053
Räntekänslighet %*	13,3	14,2	14,6	15,0	15,4

\*obligatoriska nyckeltal



## 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.

## Upplysning vid förlust:

Förening har ej sparande som ligger i nivå med underhållsplan men har budgeterat framåt för att klara finansiera sitt sparande. 





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 756 350	384 800	846 480	-2 806 842	-152 486
Disposition enl. årsstämmobeslut				-152 486	152 486
Reservering underhållsfond			395 000	-395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-175 429	175 429	
Årets resultat					-151 636
Vid årets slut	135 756 350	384 800	1 066 051	-3 178 899	-151 636


## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 959 329
Årets resultat	-151 636
Årets fondreservering enligt stadgarna	-395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	175 429
<b>Summa</b>	<b>-3 330 535</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 3 330 535</b>

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

*Handwritten signature and initials*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 613 640	3 418 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	341 124	410 357
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 954 764</b>	<b>3 829 248</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 677 145	-1 464 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-462 416	-435 555
Personalkostnader	Not 6	-90 292	-92 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 305 258	-1 305 258
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 535 110</b>	<b>-3 298 714</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>419 654</b>	<b>530 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 460	11 808
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	131 309	25 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-705 059	-720 104
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-571 290</b>	<b>-683 021</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-151 636</b>	<b>-152 486</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-151 636</b>	<b>-152 486</b>

BE: JK P: P: A

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	177 118 853	178 398 595
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	214 972	240 488
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>177 333 825</b>	<b>178 639 083</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	123 000	123 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>123 000</b>	<b>123 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>177 456 825</b>	<b>178 762 083</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	502 403	25 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	217 678	167 054
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>720 081</b>	<b>192 525</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	4 932 316	4 765 690
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 932 316</b>	<b>4 765 690</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 652 397</b>	<b>4 958 215</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>183 109 223</b>	<b>183 720 298</b>

Byggnads R A

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	136 141 150	136 141 150	
Fond för yttre underhåll	1 066 051	846 480	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>137 207 201</b>	<b>136 987 630</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 178 899	-2 806 842	
Årets resultat	-151 636	-152 486	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 330 535</b>	<b>-2 959 329</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>133 876 665</b>	<b>134 028 301</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 145 220	48 565 410
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 145 220</b>	<b>48 565 410</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 420 190	527 880
Leverantörsskulder	Not 18	73 704	138 415
Övriga skulder	Not 19	9 151	6 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	584 292	453 388
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 087 337</b>	<b>1 126 586</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>183 109 223</b>	<b>183 720 298</b>

Bjöl B3 OF

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	Not 21	-151 636	-152 486
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>			
Avskrivningar		1 305 258	1 305 258
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 153 622</b>	<b>1 152 771</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-527 556	21 865
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		68 441	-33 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>694 506</b>	<b>1 141 451</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i inventarier		0	-210 514
Investeringar i pågående byggnation		0	194 583
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-15 931</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skuld		-527 880	-527 880
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-527 880</b>	<b>-527 880</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>166 626</b>	<b>597 640</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>		<b>4 765 690</b>	<b>4 168 050</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>		<b>4 932 316</b>	<b>4 765 690</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>			
För erhållen och betald ränta se notförteckning			

Blj JL R3 08

# 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	120, slutår 2135
Nya lägenheter	Linjär	118, slutår 2135
Förrådsbyggnad	Linjär	50, slutår 2067
Staket	Linjär	10, slutår 2027 15 år, slutår 2036
Installationer, cylinderbyte	Linjär	2036
Installationer, laddboxar	Linjär	5 år, slutår 2027

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	3 349 632	3 160 020
Hyror, p-platser	258 600	258 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-650	0
Elavgifter	6 058	271
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 613 640</b>	<b>3 418 891</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Triple-play, internet, telefoni och digital-TV	301 392	301 392
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	20 391	15 627
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-5
Övriga rörelseintäkter, Parkster	19 348	93 343
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>341 124</b>	<b>410 357</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-175 429	-105 068
Reparationer	-54 172	-91 791
Försäkringspremier	-60 181	-56 060
Kabel- och digital-TV	-238 130	-232 445
Återbäring från Riksbyggen	3 800	4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 956	-14 487
Obligatoriska besiktningar	-18 480	-16 623
Bevakningskostnader	-5 478	0
Snö- och halkbekämpning	-229 541	-138 135
Drift och förbrukning, övrigt	-5 844	-4 725
Förbrukningsinventarier	-7 218	-5 867
Vatten	-258 299	-246 866
Fastighetsel	-106 736	-105 368
Uppvärmning	-288 385	-262 127
Sophantering och återvinning	-171 480	-147 747
Förvaltningsarvode drift, inre- och yttre skötsel (extra)	-47 615	-42 273
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 677 145</b>	<b>-1 464 981</b>

BCJK B OF

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-375 395	-357 499
IT-kostnader	0	-999
Arvode, yrkesrevisorer	-33 331	-29 556
Övriga försäljningskostnader	-945	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 248	-8 616
Kreditupplysningar	-554	-326
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 640	-13 759
Representation	-9 000	0
Kontorsmateriel	-6 684	-4 835
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	-6 720
Bankkostnader	-2 900	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-11 146
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-462 416</b>	<b>-435 555</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-73 000	-77 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-15 292	-15 920
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-90 292</b>	<b>-92 920</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 230 629	-1 230 629
Avskrivning Markinventarier	-15 728	-15 728
Avskrivningar tillkommande utgifter	-33 385	-33 385
Avskrivning Installationer	-25 515	-25 515
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 305 258</b>	<b>-1 305 258</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag, Andelsutdelning Riksbyggen.	2 460	11 808
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 460</b>	<b>11 808</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	651	5 529
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	130 631	19 722
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	24
Övriga ränteintäkter	9	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>131 309</b>	<b>25 275</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-705 059	-720 104
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-705 059</b>	<b>-720 104</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	147 983 135	147 983 135
Mark	37 000 000	37 000 000
Tillkommande utgifter	2 426 441	2 426 441
Markanläggning	157 281	157 281
	<b>187 566 857</b>	<b>187 566 857</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>187 566 857</b>	<b>187 566 857</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-8 922 696	-7 692 067
Tillkommande utgifter	-166 925	-133 540
Markanläggningar	-78 641	-62 912
	<b>-9 168 262</b>	<b>-7 888 519</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 230 629	-1 230 629
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-33 385	-33 385
Årets avskrivning markanläggningar	-15 728	-15 728
	<b>-1 279 742</b>	<b>-1 279 742</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-10 448 004</b>	<b>-9 168 261</b>
--	--------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	137 829 810	139 060 439
Mark	37 000 000	37 000 000
Tillkommande utgifter	2 226 130	2 259 516
Markanläggningar	62 913	78 641

## Taxeringsvärden

Bostäder	126 200 000	126 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>126 200 000</b>	<b>126 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>100 000 000</i>	<i>100 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 200 000</i>	<i>26 200 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	267 916	57 403
	<b>267 916</b>	<b>57 403</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	210 514
	<b>0</b>	<b>210 514</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>267 916</b>	<b>267 916</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-27 429	-1 913
	<b>-27 429</b>	<b>-1 913</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-25 515	-25 515
	<b>-25 515</b>	<b>-25 515</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-52 944	-27 429
	<b>-52 944</b>	<b>-27 429</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>214 972</b>	<b>240 488</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	214 972	240 488

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	123 000	123 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>123 000</b>	<b>123 000</b>

Bj H P<sub>2</sub> DF

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11	2
Övriga kortfristiga fordringar	502 392	25 469
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>502 403</b>	<b>25 471</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 482	0
Förutbetalda försäkringspremier	36 268	34 275
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 570	89 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 429	38 679
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 929	4 725
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>217 678</b>	<b>167 054</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 212 849	4 096 700
Transaktionskonto	719 467	668 990
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 932 316</b>	<b>4 765 690</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	48 565 410	49 093 290
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-527 880	-527 880
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 892 310	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 145 220</b>	<b>48 565 410</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,87%	2024-10-30	16 892 310,00	0,00	0,00	16 892 310,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2025-10-30	15 484 630,00	0,00	527 880,00	14 956 750,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2025-10-30	16 716 350,00	0,00	0,00	16 716 350,00
<b>Summa</b>			<b>49 093 290,00</b>	<b>0,00</b>	<b>527 880,00</b>	<b>48 565 410,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har en låneomsättning kommande verksamhetsår, därför redovisas lån med kapitalskuld 16 892 310 kr som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 528 000 kr/år. *ok*

*ok*

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	57 325
Ej reskontraförda leverantörsskulder	73 704	81 090
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>73 704</b>	<b>138 415</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	2 885	2 885
Skuld för moms	6 266	4 019
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>9 151</b>	<b>6 904</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	80 633	81 887
Upplupna driftskostnader	70 589	26 539
Upplupna elkostnader	10 738	9 850
Upplupna vattenavgifter	22 007	0
Upplupna värmekostnader	80 031	39 172
Upplupna kostnader för renhållning	4 102	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	316 065	295 940
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>584 292</b>	<b>453 388</b>

**Not 21 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	133 769	37 083
Erlagd ränta	-705 059	-720 104


**Not 22 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	98 000 000	98 000 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

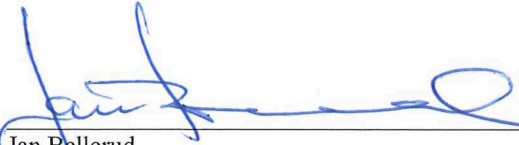
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. 

*Blj JL R3 OF* 

Styrelsens underskrifter

JMEA° 20240513

Ort och datum



Jan Bellerud



Helena Karlström



Birgitta Ljungberg



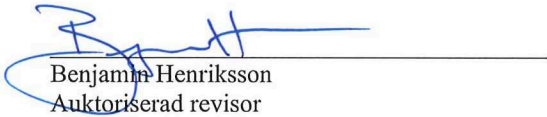
Desirée Fjellstedt



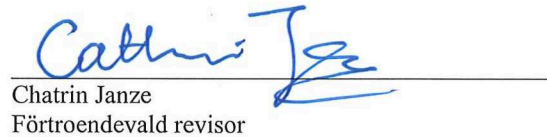
Per Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-14

KPMG AB



Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



Chatrin Janze  
Förtroendevald revisor

Bj de B<sup>DF</sup> &

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

Blåa handskrivna initialer och tecken i blått tusch, inklusive bokstäverna "BR" och "DF".

---

# 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.

Blg H Pz DE J

### **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.

Blj Ac R<sup>Dr</sup> J



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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

Bh K B<sup>9F</sup> J

---

# RBF Tegshöjden 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Tegshöjden 1 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)



BF RBF