

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Norrskenet
Org nr: 716413-9896



Att bo i Bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ 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, fastighetservice 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. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- 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 medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Norrskenet 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 har sitt säte i Sundsvalls kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-09. Nuvarande stadgar registrerades 2016-07-05. Årets resultat visar ett överskott med 2 037 tkr.

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 238% till 234%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 356 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 393 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granlo 3:325 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 89 småhus i två våningar med 89 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Haparandavägen och Piteåvägen i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	40
5 rum och kök	49
Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal garage	90
Antal p-platser	26

Total bostadsarea	12 253 m ²
Årets taxeringsvärde	83 526 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 526 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. 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.

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 469 tkr och planerat underhåll för 146 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2023. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 600 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll och investeringar.

Tidigare utfört underhåll och investeringar.

Beskrivning	År	Kommentar
Takreovering	2009	Underhåll
Målning fasader (gavlar)	2015	Underhåll
Lekpark	2016	Underhåll
Värme (byte expansionskärl)	2016	Underhåll
Ventilation	2016	Underhåll
Byte dagvattenbrunnar	2016	Piteåv. 71-33, 63-69 och Haparandav. 56-66. Underhåll
Radonmätning och ventilationskontroll	2016	Underhåll
Målning och reovering fasader	2017-2019	Underhåll
Asfaltering och plattläggning	2017	Underhåll
Fläktbyte	2018	Underhåll
Trädfällning	2018	Underhåll
Undersökning av dagvattensystem	2018	Underhåll
Rensning ventilationskanaler	2019	Underhåll
Armaturer till multiarenan	2019	Underhåll
Dränering	2020-2022	Investering. Pågående projekt
19 st elbilsaddare och elinstallation i garagen	2020	Investering
Utbyte motorvärmare	2021	Underhåll
Rengöring stuprör och infiltrationsanläggningar	2021	Underhåll
Målning MC-garage/Undercentral	2022	Underhåll
Korrigerig dagvattenbrunnar, nedtag av träd	2022	Underhåll
Fönsterbyte	2022	Investering
Nytt styrsystem undercentral	2022	Investering

Årets utförda underhåll och investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Åtgärder utemiljö, planteringar, markunderhåll etc.	145 743	Underhåll
Dränering, fortsättning	2 238 995	Investering
Ytterbelysning	182 000	Investering
Fönsterbyte	28 745	Investering

Planerat underhåll

	År
Fortsatt arbete med dräneringsprojektet	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tony Nordström	Ordförande	2024
Lennart Grönblad	Sekreterare	2024
Lena Jonsson	Ledamot	2025
Jeanette Boström	Ledamot	2024
Torbjörn Vikström	Ledamot	2024
Sonny Lundberg	Ledamot	2025
Marléne Eng	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Bengtsson	Suppleant	2025
Anna Rimeslätten	Suppleant	2024
Cecilia Björnfot	Suppleant	2024
Jeanette Stenvall	Suppleant	2025
Sofia Kaldensjö	Suppleant	2024
Thomas Gustafsson	Suppleant Riksbyggen	Utses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Grönros	2024
Sara Fundin	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fortsatt med sitt dräneringsprojekt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,8 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	8 708	8 500	8 196	7 778	7 501
Resultat efter finansiella poster*	2 037	2 801	1 053	791	-128
Årets kassaflöde	-389	3 135	-1 184	793	-74
Soliditet %*	16	12	9	7	6
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	234	238	225	170	196
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	93	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	683	670	647	616	592
Driftkostnader kr/kvm	299	251	369	387	430
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	288	241	357	387	326
Energikostnad kr/kvm*	132	126	139	123	124
Reservering till underhållsfond kr/kvm	45	45	45	45	93
Sparande kr/kvm*	335	309	181	138	169
Skuldsättning kr/kvm*	3 563	3 655	3 217	3 290	3 052
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 896	3 997	3 517	3 597	3 337
Räntekänslighet %*	5,7	6,0	5,4	5,8	5,6

*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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 120 774	1 504 692	918 026	2 800 908
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 800 908	-2 800 908
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-145 743	145 743	
Årets resultat				2 037 076
Vid årets slut	2 120 774	1 958 949	3 264 677	2 037 076

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 718 934
Årets resultat	2 037 076
Årets fondreservering enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	145 743
Summa	5 301 753

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 301 753**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	8 708 261		8 499 898
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 413		41 546
Summa rörelseintäkter		8 752 674		8 541 444
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-4 002 875		-3 368 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-479 808		-457 489
Personalkostnader	Not 6	-253 566		-201 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 356 008		-1 202 885
Summa rörelsekostnader		-6 092 258		-5 230 072
Rörelseresultat		2 660 417		3 311 371
Finansiella poster				
Andelsutdelning Riksbyggen	Not 8	41 830		200 784
Övriga ränteintäkter		121 541		77 756
Räntekostnader		-786 712		-789 003
Summa finansiella poster		-623 341		-510 463
Resultat efter finansiella poster		2 037 076		2 800 908
Årets resultat		2 037 076		2 800 908

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	48 889 300	47 795 068
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	28 745
Summa materiella anläggningstillgångar		48 889 300	47 823 813
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen		2 091 500	2 091 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 091 500	2 091 500
Summa anläggningstillgångar		50 980 800	49 915 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		24 913	17 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	352 777	329 368
Summa kortfristiga fordringar		377 690	347 193
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	8 214 592	8 603 167
Summa kassa och bank		8 214 592	8 603 167
Summa omsättningstillgångar		8 592 282	8 950 036
Summa tillgångar		59 573 082	58 865 673

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 120 774	2 120 774
Fond för yttre underhåll		1 958 950	1 504 692
Summa bundet eget kapital		4 079 724	3 625 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 264 677	918 026
Årets resultat		2 037 076	2 800 908
Summa fritt eget kapital		5 301 753	3 718 934
Summa eget kapital		9 381 477	7 344 401
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	40 841 470	44 158 228
Summa långfristiga skulder		40 841 470	44 158 228
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 896 758	4 815 976
Leverantörsskulder		1 095 913	668 247
Skatteskulder	Not 13	10 571	6 968
Övriga skulder		138 840	162 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 208 053	1 709 716
Summa kortfristiga skulder		9 350 135	7 363 044
Summa eget kapital och skulder		59 573 082	58 865 673

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster Not 15	2 037 076	2 800 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 356 008	1 202 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 393 084	4 003 794
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-30 821	-22 354
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-93 367	1 017 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 268 896	4 999 084
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-2 421 495	-7 707 309
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 421 495	-7 707 309
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 235 976	5 871 524
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 235 976	5 871 524
Årets kassaflöde	-388 575	3 134 554
Likvidamedel vid årets början	8 603 167	5 468 613
Likvidamedel vid årets slut	8 214 592	8 603 167

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 53 år. Komponentindelningen har genomförts med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad stomme	53 år
Tak	40 år
Stammar	50 år
Dörrar	35 år
Elinstallationer	40 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Värmesystem	30 år
Hängrännor	30 år
Vatten och avlopp	30 år
Multiarena	10 år
Laddningsstolpar	10 år
Dränering	40 år
Styrsystem undercentral	15 år
Ytterbelysning	10 år

Mark är inte föremål för avskrivning.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 367 396	8 210 808
Hyror, garage	242 154	224 016
Hyror, p-platser	62 920	44 928
Elbilsplatser	39 245	20 146
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 454	0
Summa nettoomsättning	8 708 261	8 499 898

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	14 861	14 898
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-31	-3
Övriga rörelseintäkter (släpvagn, p-tillstånd)	29 583	26 651
Summa övriga rörelseintäkter	44 413	41 546

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-145 743	-139 124
Reparationer	-469 113	-254 786
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-162 681	-156 451
Försäkringspremier	-239 882	-213 837
TV och Bredband	-250 350	-239 427
Återbäring från Riksbyggen	4 500	5 000
OVK, lekplatsbesiktningar	-112 707	-3 031
Snö- och halkbekämpning	-566 411	-371 829
Statuskontroll	-1 983	-1 788
Förbrukningsinventarier	-28 272	-74 051
Fordons- och maskinkostnader	-7 114	-4 175
Vatten	-446 903	-381 396
Fastighetsel	-145 135	-119 178
Uppvärmning	-1 182 534	-1 193 862
Sophantering och återvinning	-206 623	-215 174
Utmiljö, teknisk administration	-41 926	-5 000
Summa driftskostnader	-4 002 875	-3 368 109

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-383 369	-373 665
Administration	-18 229	-6 953
IT-kostnader	-3 367	-1 786
Arvode, yrkesrevisorer	-18 063	-17 875
Övriga förvaltningskostnader	-23 229	-25 147
Kreditupplysningar	-2 490	-4 490
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 063	-13 962
Representation	-3 012	-1 118
Medlems- och föreningsavgifter	-8 010	-8 010
Bankkostnader	-2 977	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-2 384
Summa övriga externa kostnader	-479 808	-457 489

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-50 481	-25 280
Styrelsearvoden	-67 000	-64 500
Sammanträdesarvoden	-47 056	-44 056
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-35 376	-23 666
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 200
Pensionskostnader	0	-200
Övriga personalkostnader	-10 000	-10 000
Sociala kostnader	-43 653	-32 687
Summa personalkostnader	-253 566	-201 589

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 169 190	-1 008 227
Avskrivning Markanläggningar	-186 819	-194 658
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 356 008	-1 202 885

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Andelsutdelning från Riksbyggen	41 830	200 784
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	41 830	200 784

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 319 921	59 818 662
Mark	2 674 000	2 674 000
	69 993 921	62 492 662
Årets anskaffningar		
Byggnader (dränering, ytterbelysning, fönster)	2 450 240	7 707 309
	2 450 240	7 707 309
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader (fönster, inventarier)	-949 692	-206 050
	-949 692	-206 050
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 494 469	69 993 921
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 198 853	-21 202 018
	-22 198 853	-21 202 018
Återförda avskrivningar på utrangeringar		
Byggnader	949 692	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 356 008	-996 835
	-1 356 008	-996 835
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 605 169	-22 198 853
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 889 300	47 795 068
Varav		
Byggnader	46 215 300	45 121 068
Mark	2 674 000	2 674 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	81 400 000	81 400 000
Lokaler	2 126 000	2 126 000
Totalt taxeringsvärde	83 526 000	83 526 000
<i>varav byggnader</i>	<i>67 769 000</i>	<i>67 769 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 757 000</i>	<i>15 757 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	236 561	201 336
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 444	93 416
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 404	34 615
Övriga förutbetalda avgifter	1 368	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	352 777	329 368

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	25 447	13 991
Bankmedel, SBAB	6 163 990	1 550 242
Bankkonto, Swedbank	2 025 941	7 038 934
Summa kassa och bank	8 214 592	8 603 167

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	47 738 228	48 974 204
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-5 790 782	-3 680 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 105 976	-1 135 976
Långfristig skuld vid årets slut	40 841 470	44 158 228

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,83%	2024-03-01	2 226 836,00	0,00	60 000,00	2 166 836,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2024-03-01	3 673 946,00	0,00	50 000,00	3 623 946,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2025-03-30	4 033 531,00	0,00	198 160,00	3 835 371,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2026-09-30	3 680 000,00	0,00	100 000,00	3 580 000,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2027-03-01	5 991 836,00	0,00	148 864,00	5 842 972,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2028-12-01	3 840 000,00	0,00	80 000,00	3 760 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2028-12-01	4 305 266,00	0,00	50 000,00	4 255 266,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2029-03-01	8 037 432,00	0,00	93 952,00	7 943 480,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2029-03-30	6 272 857,00	0,00	280 000,00	5 992 857,00
STADSHYPOTEK	3,11%	2030-06-01	6 912 500,00	0,00	175 000,00	6 737 500,00
Summa			48 974 204,00	0,00	1 235 976,00	47 738 228,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not 13 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	10 386	6 968
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	185	0
Summa skatteskulder	10 571	6 968

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	58 565	69 869
Upplupna driftskostnader	0	57 243
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 848	1 194
Upplupna elkostnader	21 177	19 982
Upplupna vattenavgifter	50 911	0
Upplupna värmekostnader	317 095	167 365
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	698 285
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 793	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	698 664	676 778
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 208 053	1 709 716

Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	121 541	77 756
Erlagd ränta	798 016	671 394

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	49 689 400	49 689 400

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tony Nordström

Lennart Grönblad

Sonny Lundberg

Jeanette Boström

Lena Jonsson

Torbjörn Vikström

Marléne Eng

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515995951

Dokument

209011_Årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-24 11:00:34 CEST (+0200) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2024-04-29 10:31:59 CEST (+0200)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerare

Tony Nordström (TN)
tony.nordstrom@sca.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tony Morgan Nordström"
Signerade 2024-04-24 15:33:05 CEST (+0200)

Jeanette Boström (JB)
jeanette.bostrom@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jeanette Eva-Maria Boström"
Signerade 2024-04-26 11:11:57 CEST (+0200)

Lena Jonsson (LJ)
lac.jonsson2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA JONSSON"
Signerade 2024-04-24 15:40:42 CEST (+0200)

Lennart Grönblad (LG)
jl.gronblad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART GRÖNBLAD"
Signerade 2024-04-24 22:25:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515995951

Sonny Lundberg (SL)
sonny.lundberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SONNY LUNDBERG"
Signerade 2024-04-28 17:39:43 CEST (+0200)

Torbjörn Vikström (TV)
tobbe85731@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN VIKSTRÖM"
Signerade 2024-04-24 11:17:23 CEST (+0200)

Marléne Eng (ME)
Marlene.Eng@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Marléne Rosdahl Eng"
Signerade 2024-04-29 09:53:25 CEST (+0200)

Niklas Antonsson (NA)
KPMG AB
niklas.antonsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS ANTONSSON"
Signerade 2024-04-29 10:31:59 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>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Norrskenet, org. nr 716413-9896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall den 2024-04-29

KPMG AB

DocuSigned by:

746771022E4D4FE...

Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

BRF Norrskenet

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

