

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Tjädern i Umeå
Org nr: 769628-1877



DAGORDNING

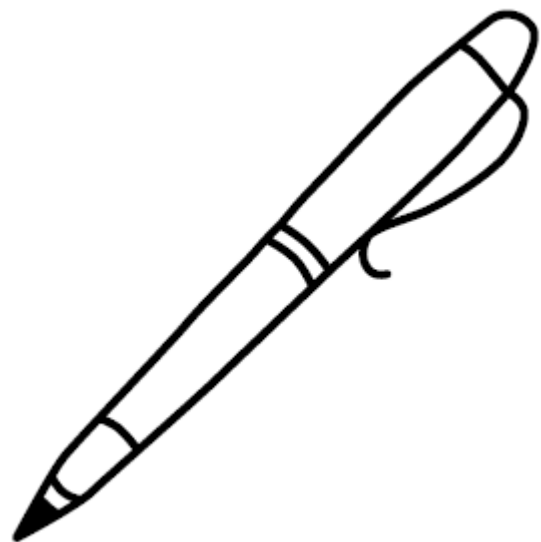
VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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 ska 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

Styrelsens ord

Vi har under bokslutsåret målat om gårdshuset och fastigheten Nytorgsgatan 6. I Skolgatan 83 är det bytt stigarledningar så alla lägenheter har 3-fas och trappbelysning med rörelseindikator

Styrelsen



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tjädern i Umeå får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-09. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat. Resultatet förklaras i huvudsak av högre underhållskostnader under detta året jämfört med föregående år. Under året har föreningen bland annat genomfört ett stigarbyte samt målat utvändigt på Nytorgsgatan. Under året har föreningen även uppdaterat underhållsplanen för föreningens kommande verksamhet.

Budgeten för det kommande räkenskapsåret är fastställd.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 669% till 633%.

I resultatet ingår avskrivningar med 309 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -235 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tjädern 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 19 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965 samt 2014. Fastighetens adress är Skolgatan 83 A&B och Nytorgsgatan 6 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	4
3 rum och kök	8
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	12

Bostäder bostadsrätt	1 406 m ²
Total bostadsarea	1 406 m ²
Årets taxeringsvärde	28 379 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 379 000 kr

Riksbyggens kontor i Umeå 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 32 tkr och planerat underhåll för 317 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast oktober 2024 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på ca 7 860 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 261 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 2 327 tkr, vilket ger en årlig kostnad på ca 233 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret har skett med 258 tkr, vilket är i enlighet med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Passersystem	2014
Dränering	2015
Bostäder	2016
Installation av belysning och uttag på balkonger	2018
Installation av tumlare	2018
Förrådsbygge i källare	2019
Brandklass dörrar i källare	2020
Värmeanläggning	2020
Målning balkonger	2020
Montering steg	2020
Underhåll badrum	2020
Bostäder	2021
Gemensamma utrymmen	2021
Installationer	2021
Ventilationsåtgärder - ventilationshuvar	2022
Fastighetsspolning	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer - Stigarbyte	225 000
Hus kropp utvändigt – målning utvändigt, besikning tak	91 831



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Karlsson	Ordförande	2026
Kristina Lindman	Sekreterare	2026
Mona Hansi	Vice ordförande	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Ruergård	Suppleant	2026
Lisa Sturesson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Jonsson, Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Davidsson	2025
Marina Lindgren	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen röstat igenom och registrerat nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 8 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 538 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

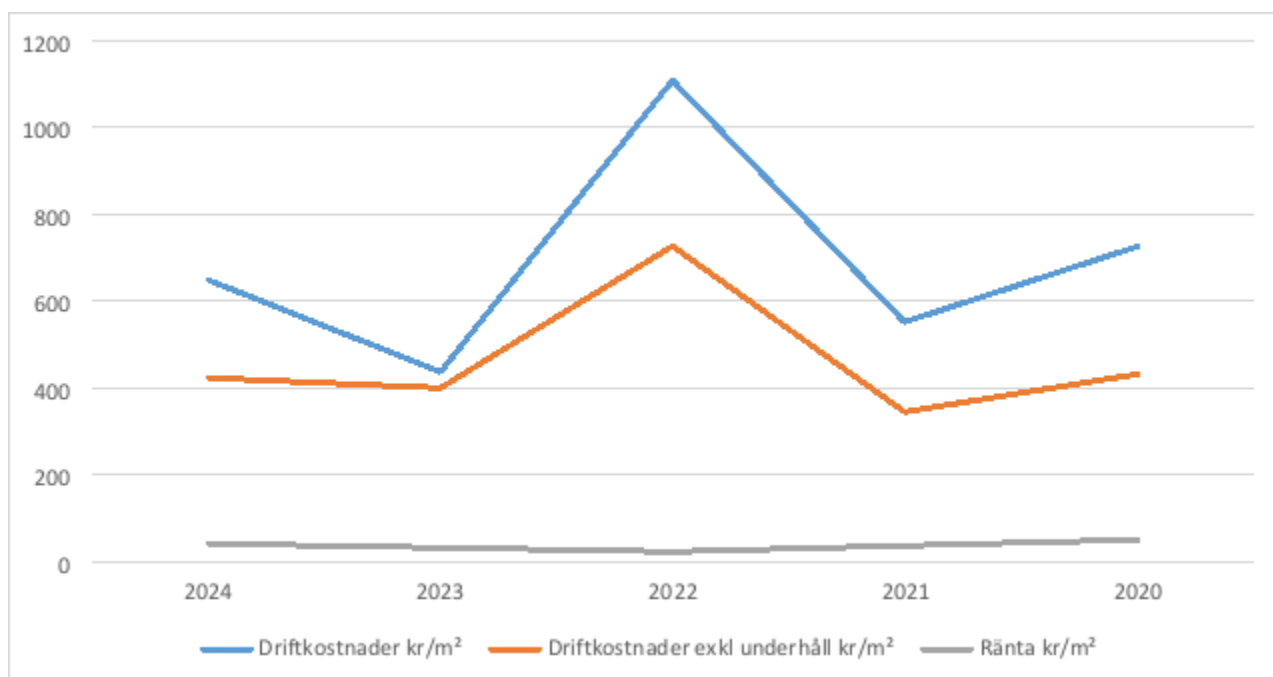
Av föreningens 19 lägenheter är 19 st upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	885	816	798	851	862
Resultat efter finansiella poster*	-544	-301	-1 314	-435	-558
Soliditet %*	90	90	90	89	84
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	88	78	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	582	542	499	477	471
Energikostnad kr/kvm*	197	182	168	168	154
Sparande kr/kvm*	58	44	-334	117	116
Skuldsättning kr/kvm*	2 347	2 347	2 347	2 763	4 008
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 347	2 347	2 347	2 763	4 008
Räntekänslighet %*	4,0	4,3	4,7	5,8	8,5

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt föreningens underhållsplan. För räkenskapsåret ligger föreningens sparande på 58 kr/kvm, vilket är något lägre än det rekommenderade sparandet på 184 kr/kvm enligt föreningens 30-åriga underhållsplan.

Under budgetarbetet hösten 2024 genomfördes en viss justering för detta genom bland annat en avgiftshöjning om 20% från och med 1 januari 2025. Detta kommer positivt att påverka föreningens förmåga att långsiktigt kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 106 000	1 745 325	171 472	-2 498 012	-300 503
Disposition enl. årsstämmobeslut				-300 503	300 503
Reservering underhållsfond			258 000	-258 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-316 831	316 831	
Årets resultat					-544 053
Vid årets slut	34 106 000	1 745 325	112 641	-2 739 684	-544 053

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 798 514
Årets resultat	-544 053
Årets fondreservering enligt stadgarna	-258 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	316 831
Summa	-3 283 737

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 3 283 737

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	885 250	815 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	60
Summa rörelseintäkter		885 430	815 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-911 829	-613 738
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 949	-147 639
Personalkostnader	Not 6	-37 834	-37 728
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-309 100	-309 100
Summa rörelsekostnader		-1 410 712	-1 108 205
Rörelseresultat		-525 282	-292 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 884	37 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-59 656	-45 219
Summa finansiella poster		-18 772	-8 054
Resultat efter finansiella poster		-544 053	-300 503
Årets resultat		-544 053	-300 503



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	34 629 208	34 931 608
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	36 399	43 099
Summa materiella anläggningstillgångar		34 665 607	34 974 707
Summa anläggningstillgångar		34 665 607	34 974 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	30 029	52 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	67 415	66 853
Summa kortfristiga fordringar		97 444	119 422
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 463 867	1 702 505
Summa kassa och bank		1 463 867	1 702 505
Summa omsättningstillgångar		1 561 311	1 821 927
Summa tillgångar		36 226 919	36 796 635



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 851 325	35 851 325
Fond för yttre underhåll	112 641	171 472
Summa bundet eget kapital	35 963 966	36 022 797
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 739 683	-2 498 012
Årets resultat	-544 053	-300 503
Summa fritt eget kapital	-3 283 737	-2 798 514
Summa eget kapital	32 680 229	33 224 282
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	0	2 400 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 300 000
Leverantörsskulder	Not 16	24 070
Skatteskulder	Not 17	48 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	174 335
Summa kortfristiga skulder	3 546 690	1 172 352
Summa eget kapital och skulder	36 226 919	36 796 635



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-525 282	-292 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	309 100	309 100
	-216 182	16 651
Erhållen ränta	40 884	37 165
Erlagd ränta	-61 746	-34 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-237 044	19 377
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	21 978	961 874
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-23 573	-29 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-238 638	952 085
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-238 638	952 085
Likvida medel vid årets början	1 702 505	750 420
Likvida medel vid årets slut	1 463 867	1 702 505



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Byggnad 1	Linjär	93,5
Byggnad 2	Linjär	93,5
Laddstolpar	Linjär	10
Staket	Linjär	10
Plattläggning, asfaltering	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	757 116	701 040
Hyror, p-platser	64 800	48 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 000	0
Kabel-tv-avgifter	61 332	61 332
Övriga ersättningar	4 012	4 726
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-2
Summa nettoomsättning	885 250	815 696

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	60
Summa övriga rörelseintäkter	180	60

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-316 831	-53 528
Reparationer	-31 555	-15 412
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 450	-23 835
Försäkringspremier	-37 928	-34 906
Kabel- och digital-TV	-59 835	-59 835
Obligatoriska besiktningar	-4 697	0
Snö- och halkbekämpning	-33 960	-72 329
Förbrukningsinventarier	-48 973	-15 856
Vatten	-62 372	-60 882
Fastighetsel	-36 964	-34 370
Uppvärmning	-176 946	-160 937
Sophantering och återvinning	-46 521	-53 959
Förvaltningsarvode drift	-30 797	-27 890
Summa driftskostnader	-911 829	-613 738



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-109 746	-67 820
IT-kostnader	-3 435	-2 925
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-10 384	-51 595
Kreditupplysningar	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 011	-4 725
Representation	-895	-490
Bankkostnader	-2 949	-2 234
Övriga externa kostnader	-1 600	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-151 949	-147 639

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sociala kostnader	-7 834	-7 728
Summa personalkostnader	-37 834	-37 728

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-295 589	-295 589
Avskrivning Markanläggningar	-6 811	-6 811
Avskrivning Installationer	-6 700	-6 700
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-309 100	-309 100

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	955
Ränteintäkter från likviditetsplacering	40 613	35 386
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Övriga ränteintäkter	245	824
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 884	37 165

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-59 590	-45 100
Räntekostnader till kreditinstitut	-66	0
Övriga finansiella kostnader	0	-119
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-59 656	-45 219

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 637 593	27 637 593
Mark	10 000 000	10 000 000
Markanläggning	162 910	162 910
	37 800 503	37 800 503
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 800 503	37 800 503

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 807 596	-2 512 006
Markanläggningar	-61 299	-54 488
	-2 868 895	-2 566 494

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-295 589	-295 589
Årets avskrivning markanläggningar	-6 811	-6 811
	-302 400	-302 400

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 171 295	-2 868 894
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	34 629 208	34 931 608
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	24 534 408	24 829 997
Mark	10 000 000	10 000 000
Markanläggningar	94 800	101 611

Taxeringsvärden

Bostäder	28 379 000	28 379 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	28 379 000	28 379 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 200 000</i>	<i>20 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 179 000</i>	<i>8 179 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	66 996	66 996
	66 996	66 996
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 996	66 996
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-23 897	-17 198
	-23 897	-17 198
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 700	-6 700
	-6 700	-6 700
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-30 597	-23 897
	-30 597	-23 897
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 597	-23 897
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 399	43 099
Varav		
Installationer	36 399	43 099

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 029	52 569
Summa övriga fordringar	30 029	52 569

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 436	21 188
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 507	27 437
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 473	14 794
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 435
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 415	66 853

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	1 244 747	1 444 133
Transaktionskonto	219 121	258 372
Summa kassa och bank	1 463 867	1 702 505

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	3 300 000	3 300 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 300 000	-900 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 400 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,95%	2025-04-02	900 000,00	0,00	0,00	900 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-12-01	2 400 000,00	0,00	0,00	2 400 000,00
Summa			3 300 000,00	0,00	0,00	3 300 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 900 000 kr och 2 400 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	23 057	24 344
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 013	24 858
Summa leverantörsskulder	24 070	49 202

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	48 285	46 620
Summa skatteskulder	48 285	46 620

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupna räntekostnader	10 230	12 320
Upplupna driftskostnader	8 190	25 191
Upplupna elkostnader	3 413	2 976
Upplupna vattenavgifter	16 656	0
Upplupna värmekostnader	24 582	23 113
Upplupna kostnader för renhållning	6 772	0
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	65 066	73 504
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 335	176 530

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 635 000	13 635 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har identifierats efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunnar Karlsson

Kristina Lindman

Mona Hansi

Min revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Tjädern i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tjädern 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



Verifikat

Transaktion 09222115557546210173

Dokument

Utkast årsredovisning 2024 Brf Tjädern i Umeå
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-05-08 10:44:38 CEST (+0200) av Frida
Eklund (FE)
Färdigställt 2025-05-09 10:25:35 CEST (+0200)

Initierare

Frida Eklund (FE)
Riksbyggen
frida.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Gunnar Karlsson (GK)
gunnar.karlsson@placerum.se
+46727272213



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR KARLSSON"
Signerade 2025-05-08 10:49:01 CEST (+0200)

Kristina Lindman (KL)
kristina.lindman@icloud.com
+46768419900



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNEL KARIN KRISTINA LINDMAN"
Signerade 2025-05-08 13:10:06 CEST (+0200)

Mona Hansi (MH)
monahansi05@gmail.com
+46730767043



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mona Ann-Christin Hansi"
Signerade 2025-05-08 11:24:27 CEST (+0200)

Ulf Jonsson (UJ)
ulf.jonsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Gustav Jonsson"
Signerade 2025-05-09 10:25:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546210173

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>

