

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Stallvägen  
Org nr: 7164063310

2021-09-01 – 2022-08-31



## **Medlemsvinst**

RBF Stallvägen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året blev återbäringen 7 500 kr och utdelningen 9 360 kr.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Stallvägen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

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 33 051 963 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att underhållskostnaderna ingår i denna post och de är lägre detta år. Däremot har vattenkostnaderna ökat med 58 tkr beroende på en taxehöjning med 24,5% från den 1 januari. Enbart denna höjning åter upp nästan hela avgiftshöjningen på 1,5% men den var inte känd när budgeten upprättades för detta verksamhetsår.

Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år beroende på att ett lån är omsatt under juni till högre ränta. I samband med att lånet bands på två år gjorde styrelsen en extraamortering på 2 mkr för att hålla nere räntekostnaderna framöver.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 656 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre underhållskostnader än budgeterat. Årets avsättning till underhållsfonden som inte använts till underhåll ökar på fondbehållningen till kommande års underhåll. Samtidigt ökar pengarna på banken och det är just sådana avsatta "underhållspengar" som använts till att göra extraamorteringen. Så att det finns en fondbehållning i bokföringen innebär inte att pengarna finns på bankkontot. I det fall större underhåll ska göras får föreningen ta nytt banklån och under tiden fram till dess slippa betala dyr kostnadsränta genom att amortera överlikviden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 106%. Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa skulle i så fall ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 517 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 488 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malen 1:233 i Båstads Kommun med därpå uppförda 65 st lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Stallvägen 1-71 i Båstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	43
4 rum och kök	15

Garage ingår i köp av bostadsrätt

Total tomtarea	32 856 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 870 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	90 814 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 814 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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 ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetservice
Bixia AB	El
Bjäre Kraft AB	Bredband/fiber

## 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 248 tkr och planerat underhåll för 197 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 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 049 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 179 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr (170 kr/m<sup>2</sup>). För nästa verksamhetsår är avsättningen budgeterad till 1 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasader	2011-2013	Byte av träpaneler
Tak (algbehandling)	2013	Även mossborttagning
Fasader och balkonger	2015	Byte av träpaneler och balkongunderhåll
Markytor	2019	Underhåll av trapporna.
Fasader	2019-2022	Målning och plåtarbete fasader, fönsterbyte vid behov m.m.
Ventilationsåtgärder	2020-2021	Kanalrensning/injustering ventilation
Dränering	2020-2021	Dränering mark samt upprustning befintlig lekplats

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte av radiator)	6 201 kr
Huskropp utvändigt (byte 5 fönster)	60 229 kr
Markytor (ny trappa och avslutande dränerings- och markarbete vid lekplats)	97 442 kr
Övrigt	33 387 kr

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torgny Karnstedt	Ordförande	2022
Ann-Margret Kjellberg	Sekreterare	2023
Håkan Nilsson	Vice ordförande	2023
Bodil Kristiansson	Kassör	2022
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Markgren	Suppleant	2022
Jeanette Viebke	Suppleant	2022
Marianne Ankarklint	Suppleant	2022
Isabell Bengtsson Berggren	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB		
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2022
Christina Nordh	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Rosenkvist	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christel Karlsson	2022
Kent Larsson	2022

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året drabbats av ett inbrott som kostade föreningen 157 tkr för låsbyte med nya nycklar till de drabbade lägenheterna. Denna kostnad har bokförts som reparation men försäkringsersättning har erhållits med 137 tkr. Så verklig kostnad för föreningen blev knappt 21 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-09-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-09-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra "Stallet" en gemensamhetslokal som kan användas både för övernattnings och medlemsaktiviteter. Det finns en trivselgrupp som anordnar bl.a. canastapel. Där finns böcker skänkta av medlemmar till utlåning. I lokalen finns numera även en TV så intresserade medlemmar kan träffas för att gemensamt se begivenheter på TV.

Varje vår och höst arrangeras städdagar av gemensamma ytor i området. Allt sker på frivillig basis men det skapar gemenskap för de medlemmar som deltar och brukar avslutas med grillning m.m. På så sätt hålls också kostnaderna nere för skötseln.

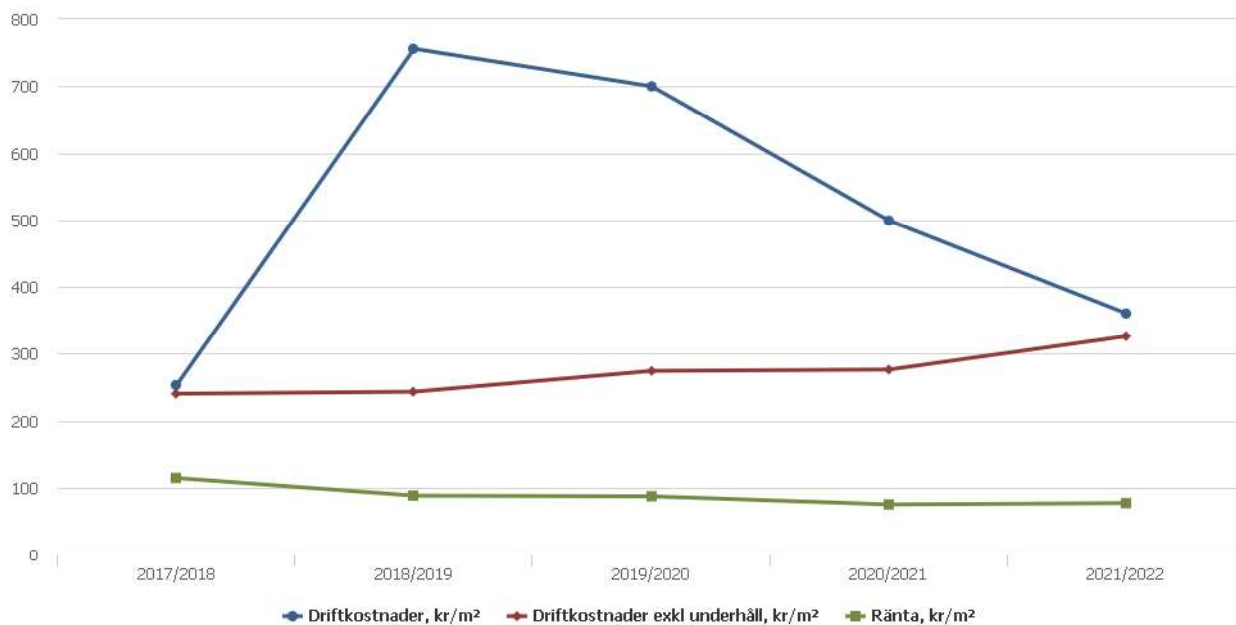
För att alla medlemmar ska hållas informerade om allt viktigt som sker i föreningen skrivs ett nyhetsblad vid behov, ca 12-15 nummer/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år.

- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har i samband med en nödvändig dränering för att undvika framtida översvämningar i området utfört en upprustning av lekplatsen. Genom att samordna dessa båda arbeten har kostnaderna kunnat hållas nere.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 279	4 216	4 216	4 216	4 216
Resultat efter finansiella poster	971	-39	-1 222	-1 532	1 095
Årets resultat	971	-39	-1 222	-1 532	1 095
Resultat exklusive avskrivningar	1 488	478	-705	-959	1 837
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	488	-322	-1 505	-1 659	1 137
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	170	136	136	119	119
Balansomslutning	43 501	45 337	46 481	47 795	44 948
Soliditet %	26	23	23	25	29
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	106	30	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	106	186	185	32	87
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	729	718	718	718	718
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	360	499	700	756	253
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	326	276	274	243	240
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	77	75	87	88	114
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	269	132	219	510	904
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 324	5 793	5 920	6 048	5 358
Skuldkvot %	7,05	8,04	8,23	8,33	7,37



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 585 002	775 170	4 134 308	-39 232
Disposition enl. årsstämmobeslut			-39 232	39 232
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-197 259	197 259	
Årets resultat				970 758
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 585 002</b>	<b>1 577 911</b>	<b>3 292 335</b>	<b>970 758</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 095 076
Årets resultat	970 758
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	197 259
<b>Summa</b>	<b>4 263 094</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>4 263 094</b>
--	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 279 344	4 216 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 493	14 482
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 434 837</b>	<b>4 230 660</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 110 825	-2 931 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 023	-218 877
Personalkostnader	Not 6	-174 871	-174 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-517 051	-517 051
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 029 770</b>	<b>-3 842 623</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 405 067</b>	<b>388 037</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 360	9 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 439	6 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-450 108	-442 916
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-434 309</b>	<b>-427 268</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>970 758</b>	<b>-39 232</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>970 758</b>	<b>-39 232</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	41 687 341	42 204 392
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 687 341</b>	<b>42 204 392</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	97 500	97 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 500</b>	<b>97 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 784 841</b>	<b>42 301 892</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	81 261	81 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	172 485	168 748
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>253 746</b>	<b>250 009</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 462 877	2 785 074
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 462 877</b>	<b>2 785 074</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 716 624</b>	<b>3 035 083</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>43 501 465</b>	<b>45 336 976</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 585 002	5 585 002
Fond för yttre underhåll		1 577 911	775 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 162 913</b>	<b>6 360 172</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 292 335	4 134 308
Årets resultat		970 758	-39 232
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 263 094</b>	<b>4 095 076</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 426 007</b>	<b>10 455 249</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 453 140	24 915 640
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 453 140</b>	<b>24 915 640</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	800 000	9 087 500
Leverantörsskulder	Not 17	107 730	15 873
Skatteskulder	Not 18	151 329	121 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	563 259	741 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 622 318</b>	<b>9 966 087</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>43 501 465</b>	<b>45 336 976</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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	100
Standardförbättringar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 279 344	4 216 178
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 279 344</b>	<b>4 216 178</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	13 641	14 247
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-5
Övriga rörelseintäkter	5 197	240
Försäkringsersättningar	136 668	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>155 493</b>	<b>14 482</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Underhåll	-197 259	-1 311 596
Reparationer	-247 753	-92 660
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-576 810	-554 060
Försäkringspremier	-83 468	-78 277
Bredband/fiber	-101 415	-100 620
Återbäring från Riksbyggen	7 500	8 800
Obligatoriska besiktningar (lekplats)	-10 548	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 688
Snö- och halkbekämpning	-43 315	-21 003
Statuskontroll	-31 720	-30 384
Förbrukningsinventarier	-26 241	-17 098
Fordons- och maskinkostnader (släpvagn)	-729	-1 434
Vatten	-393 461	-335 310
Fastighetsel	-39 897	-31 625
Sophantering och återvinning	-144 866	-138 851
Förvaltningsarvode drift	-220 842	-225 085
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 110 825</b>	<b>-2 931 891</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-165 723	-162 953
IT-kostnader (hemsidan, domänavgift)	-9 734	-6 531
Arvode, yrkesrevisorer	-7 125	-7 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 742	-2 089
Kreditupplysningar	-450	-240
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 641	-14 247
Representation	-1 729	-900
Kontorsmateriel (årsredovisningar)	-5 554	-6 321
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-4 225	-4 225
Konsultarvoden	0	-12 761
Bankkostnader	-2 100	-1 610
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-227 023</b>	<b>-218 877</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Lön till kollektivanställda	-28 224	-28 078
Styrelsearvoden	-70 000	-73 350
Sammanträdesarvoden	-43 750	-48 555
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 500
Övriga kostnadsersättningar	-549	-271
Övriga personalkostnader (utbildning)	-11 850	0
Sociala kostnader	-18 498	-22 050
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-174 871</b>	<b>-174 804</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-517 051	-517 051
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-517 051</b>	<b>-517 051</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 360	9 360
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 360</b>	<b>9 360</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 439	6 265
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	22
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 439</b>	<b>6 288</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-450 108	-442 916
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-450 108</b>	<b>-442 916</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	53 959 120	53 959 120
Mark	9 066 000	9 066 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>63 025 120</b>	<b>63 025 120</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-20 820 728	-20 303 677
	<b>-20 820 728</b>	<b>-20 303 677</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-517 051	-517 051
	<b>-517 051</b>	<b>-517 051</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-21 337 779</b>	<b>-20 820 728</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>41 687 341</b>	<b>42 204 392</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	32 621 341	33 138 392
Mark	9 066 000	9 066 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	90 814 000	90 814 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>90 814 000</b>	<b>90 814 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>53 504 000</i>	<i>53 504 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 310 000</i>	<i>37 310 000</i>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	97 500	97 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>97 500</b>	<b>97 500</b>
<i>195 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	81 261	81 261
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>81 261</b>	<b>81 261</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	4 404	4 054
Förutbetalda försäkringspremier	28 113	27 242
Förutbetalt förvaltningsarvode	128 295	125 738
Förutbetald bredband/fiberavgift	8 774	8 385
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 899	3 329
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>172 485</b>	<b>168 748</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	535 860	2 029 770
Transaktionskonto	922 018	750 304
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 462 877</b>	<b>2 785 074</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Inteckningslån	31 253 140	34 003 140
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-400 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-8 687 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 453 140</b>	<b>24 915 640</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
STADSHYPOTEK	1,40%	2022-06-30	8 687 500,00	-8 337 500,00	350 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-09-01	7 715 640,00	0,00	200 000,00	7 515 640,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-10-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,46%	2024-06-30	0,00	8 337 500,00	2 000 000,00	6 337 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-07-30	12 600 000,00	0,00	200 000,00	12 400 000,00
<b>Summa</b>			<b>34 003 140,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 750 000,00</b>	<b>31 253 140,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 253 140 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	107 730	15 873
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>107 730</b>	<b>15 873</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	151 329	121 705
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>151 329</b>	<b>121 705</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna löner	0	3 024
Upplupna sociala avgifter	13 498	17 521
Upplupna räntekostnader	65 339	49 706
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 640	200 813
Upplupna elkostnader	3 368	2 730
Upplupna kostnader för renhållning	7 840	5 431
Upplupna styrelsearvoden	113 000	112 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 495	4 465
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	353 079	344 819
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>563 259</b>	<b>741 009</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	57 980 000	57 980 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**


Inga övriga ansvarsförbindelser

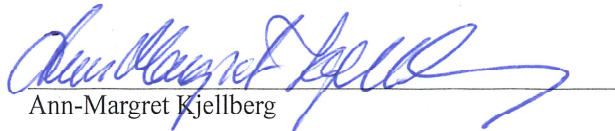
**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

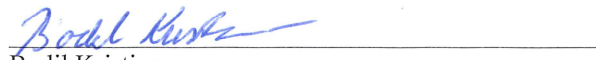
## Styrelsens underskrifter

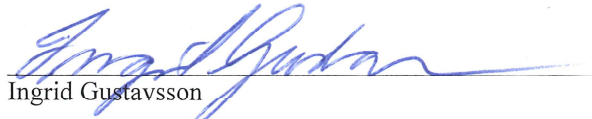
Båstad 2022-10-04

  
Torgny Karnstedt

  
Ann-Margret Kjellberg

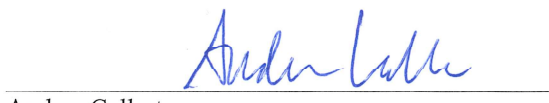
  
Håkan Nilsson

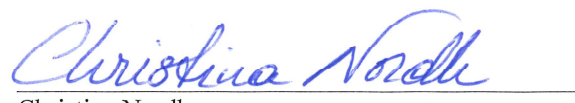
  
Bodil Kristiansson

  
Ingrid Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-06

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB

  
Anders Callert  
Auktoriserad revisor

  
Christina Nordh  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stallvägen, org.nr 716406-3310

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stallvägen för år 2021-09-01-2022-08-31.

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 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stallvägen för år 2021-09-01-2022-08-31 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 6 oktober 2022

  
Anders Callert

Auktoriserad revisor

  
Christina Nordh

Förtroendevald revisor

---

# 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 styrelsen 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, 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. 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 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallvägen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Stallvägen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både 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)

