

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Björkholmen  
Org nr: 716409-9454





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Björkholmen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 813 tkr.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Årets resultat landar på 145 tkr vilket är betydligt bättre än föregående år. Det positiva resultatet beror på att kostnaderna för underhåll och reparationer har varit lägre jämfört med föregående år. Däremot har kostnaderna för el och uppvärmning ökat i förhållande till föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 46%.

I resultatet ingår avskrivningar med 571 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 715 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fanjunkaren 1 i Vänersborgs kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 45 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Björkholmsgatan 1-9 i Vänersborg.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
12	19	14	45

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-plats	Besöks- platser
1	36	19	6

Total tomtarea 11 223 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 191 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 90 m<sup>2</sup> *R*

Årets taxeringsvärde	41 632 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 632 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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 60 tkr och planerat underhåll för 806 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2021 och visar ett underhållsbehov på 14 232 tkr för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 917 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Installationer. Montering nya armaturer	2020
Huskropp utvändigt, målning/byte fasad	2020
Markytor, gjort om innergården, asfaltering	2020
Köksfläkt	2019
Markytor, plattsättning och asfaltering	2019
Installationer	2018
Reparation och målning utvändiga fasader	2018
Byte av låssystem, huskropp utvändigt mm	2017
Installationer, ventilation vind	2015
Fasadbyte kvarterslokal	2016
Fläktbyte	2014
Byte samtliga motorvärmare	2012-2013
Byte fläktkåpor 9 lgh	2012
Värmeväxlare mm	2013
Fasad- och fönstermålning	2008-2010

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Huskropp utvändigt, målning/byte fasad	805 505

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Målning/byte fasad	2022
Takbyte	2023 <i>h</i>

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Karlsson	Ordförande	2023
Håkan Darefelt	Sekreterare	2023
Peter Landin	Vice ordförande	2022
Ingela Nilsson	Ledamot	2022
Olov-Peter Eriksson	Ledamot	2023
Lennart Theliander (slutat på Riksbyggen 2021-07-12)	Ledamot Riksbyggen	2022

#### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Ahl	Suppleant	2023
Lill-Britt Sjögren	Suppleant	2022
Maria Ericsson	Suppleant Riksbyggen	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Jörgen Isacsson	Förtroendevald revisor	Stämman

##### Valberedning

	<b>Utsedd av</b>
Louise Sterner	Stämman
Johanna Selin-Månsson	Stämman

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2010-01-01 då den höjdes med 4 %.

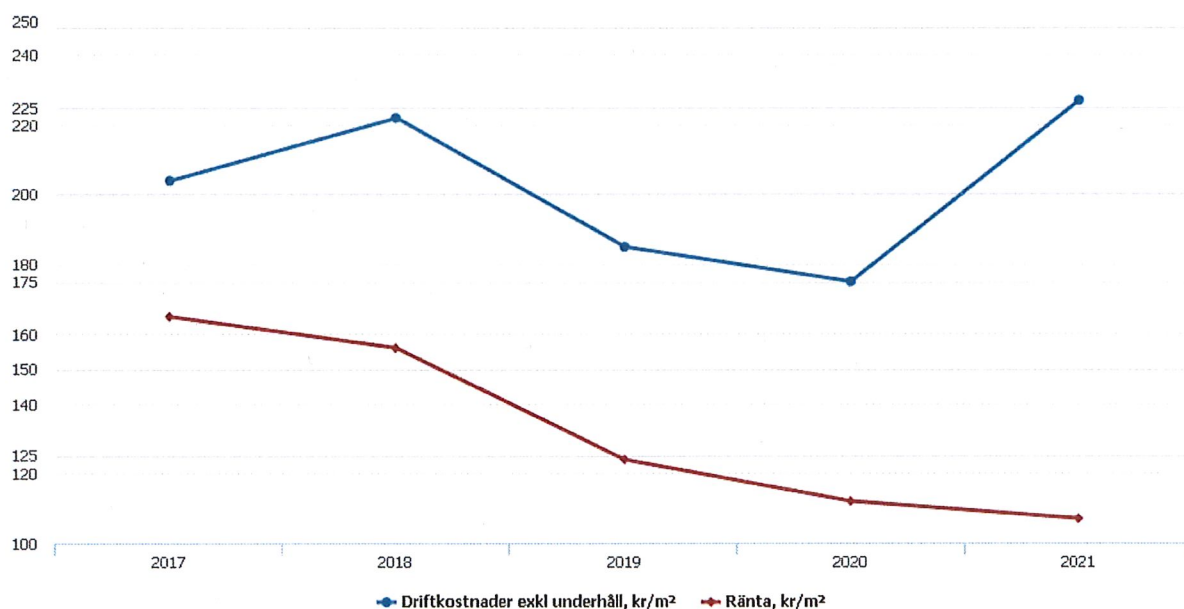
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 314	3 314	3 316	3 312	3 313
Resultat efter finansiella poster	145	-1 000	693	597	447
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-202	-1 276	444	313	145
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	214	200	193	193	193
Balansomslutning	24 753	25 120	26 930	26 673	26 986
Soliditet %	18	17	20	17	15
Likviditet %	46	41	139	98	104
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	767	767	767	767	767
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	227	175	185	222	204
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	107	112	124	156	165
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 581	4 745	4 906	5 070	5 233



**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. *R*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 521 008	1 307 595	1 468 784	-999 513
Disposition enl. årsstämmobeslut			-999 513	999 513
Reservering underhållsfond		917 000	-917 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-805 505	805 505	
Årets resultat				144 795
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 521 008</b>	<b>1 419 090</b>	<b>357 776</b>	<b>144 795</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	469 272
Årets resultat	144 795
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-917 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	805 505
<b>Summa</b>	<b>502 571</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 502 571

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 314 340	3 314 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 803	8 764
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 345 143</b>	<b>3 323 015</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 778 142	-2 903 183
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 055	-256 601
Personalkostnader	Not 6	-104 104	-105 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-570 660	-579 986
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 747 961</b>	<b>-3 844 988</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>597 182</b>	<b>-521 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 480	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		374	2 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 241	-479 676
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-452 387</b>	<b>-477 539</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>144 795</b>	<b>-999 513</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>144 795</b>	<b>-999 513</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	23 861 128	24 415 723
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	93 091	109 156
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	83 545	34 569
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 037 764</b>	<b>24 559 448</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	67 500	67 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 500</b>	<b>67 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 105 264</b>	<b>24 626 948</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		31 278	26 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	134 898	129 486
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>166 176</b>	<b>156 085</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	481 902	337 159
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>481 902</b>	<b>337 159</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>648 078</b>	<b>493 244</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 753 343</b>	<b>25 120 192</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 521 008	2 521 008
Fond för yttre underhåll		1 419 090	1 307 595
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 940 098</b>	<b>3 828 603</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		357 777	1 468 784
Årets resultat		144 795	-999 513
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>502 571</b>	<b>469 272</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 442 670</b>	<b>4 297 875</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 912 479	19 611 927
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 912 479</b>	<b>19 611 927</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	699 448	699 448
Leverantörsskulder		196 794	110 005
Skatteskulder		7 437	12 404
Övriga skulder	Not 15	58 955	15 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	435 559	372 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 398 194</b>	<b>1 210 390</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 753 343</b>	<b>25 120 192</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	83 (slutår 2071)
Standardförbättring, bergvärme	Linjär	30 (slutår 2047)
Standardförbättring, ventilation	Linjär	30 (slutår 2043)
Markanläggning, lekplats	Linjär	20 (slutår 2038)
Markinventarier, lekplats	Linjär	20 (slutår 2028)
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar. *ke*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 212 796	3 212 796
Hyror, garage	82 704	82 824
Hyror, p-platser	20 040	20 040
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 409
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 314 340</b>	<b>3 314 251</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar (Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter, lgh/lokal)	20 309	7 484
Övriga rörelseintäkter	10 494	1 280
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>30 803</b>	<b>8 764</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-805 505	-2 154 864
Reparationer	-59 704	-82 410
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 975	-76 625
Försäkringspremier	-55 548	-58 962
Kabel- och digital-TV	-73 827	-74 353
Återbäring från Riksbyggen	2 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 050	-2 050
Serviceavtal	-7 224	-8 376
Snö- och halkbekämpning	-47 812	-7 788
Förbrukningsinventarier	-58 930	-36 733
Fordons- och maskinkostnader	-3 385	-12 305
Frakter och transporter	0	-869
Vatten	-130 829	-121 257
Fastighetsel	-149 368	-67 614
Uppvärmning	-231 673	-143 115
Sophantering och återvinning	-45 589	-44 641
Förvaltningsarvode drift	-30 923	-11 220
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 778 142</b>	<b>-2 903 183</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-215 935	-211 775
Hyra inventarier & verktyg	0	-1 353
IT-kostnader	-11 106	-3 363
Arvode, yrkesrevisorer	-19 819	-20 388
Övriga förvaltningskostnader	-24 616	-12 021
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 753	-1 419
Kontorsmateriel	-128	-816
Telefon och porto	-349	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 115	-2 115
Serviceavgifter	0	-673
Konsultarvoden	-1 403	0
Bankkostnader	-2 552	-905
Övriga externa kostnader	-2 280	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-295 055</b>	<b>-256 601</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-45 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-37 800	-40 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-5 200
Sociala kostnader	-17 304	-17 218
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-104 104</b>	<b>-105 218</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-399 850	-399 850
Avskrivning Markanläggningar	-13 455	-13 455
Avskrivning Markinventarier	-23 942	-23 942
Avskrivningar tillkommande utgifter	-117 348	-117 348
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 031	-18 358
Avskrivning Installationer	-7 034	-7 034
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-570 660</b>	<b>-579 986</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	34 961 225	34 961 225
Standardförbättringar, motorvärmare	79 588	79 588
Mark	960 075	960 075
Standardförbättringar, ventilationsbyggnad	1 200 000	1 200 000
Standardförbättringar, bergvärme	2 320 426	2 320 426
Lekplats	508 518	508 518
	<b>40 029 832</b>	<b>40 029 832</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 029 832</b>	<b>40 029 832</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 708 083	-11 308 233
Standardförbättringar, motorvärmare	-79 588	-79 588
Standardförbättringar, ventilationsbyggnad	-280 000	-240 000
Standardförbättringar, bergvärme	-270 680	-193 333
Lekplats	-84 162	-46 765
	<b>-12 422 513</b>	<b>-11 867 919</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Byggnader	-399 850	-399 850
Ventilationsbyggnad	-40 000	-40 000
Bergvärme	-77 348	-77 348
Lekplats	-37 397	-37 397
	<b>-554 595</b>	<b>-554 595</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 977 108</b>	<b>-12 422 514</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	-3 191 596	-3 191 596
	<b>-3 191 596</b>	<b>-3 191 596</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 861 128</b>	<b>24 415 723</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	19 661 695	20 061 546
Mark	960 075	960 075
Standardförbättringar, ventilationsbyggnad	880 000	920 000
Standardförbättringar, bergvärme	1 972 398	2 049 746
Lekplats	386 959	424 356
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	1 232 000 //	1 232 000



<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>41 632 000</b>	<b>41 632 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>30 792 000</i>	<i>30 792 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 840 000</i>	<i>10 840 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier, snöslunga	26 500	26 500
Installationer, mätutrustning vatten	54 000	54 000
Inventarier och verktyg	81 162	81 162
Installationer på egen fastighet	69 000	69 000
Installationer, kamera	35 168	35 168
Cykelställ	90 313	0
	<b>356 143</b>	<b>265 830</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Cykelställ	0	90 313
	<b>0</b>	<b>90 313</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>356 143</b>	<b>356 143</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-81 162	-81 162
Installationer på egen fastighet	-69 000	-69 000
Maskiner och inventarier, snöslunga	-26 500	-21 200
Installationer, mätutrustning vatten	-54 000	-43 200
Installationer, kamera	-14 067	-7 033
Cykelställ	-2 258	0
	<b>-246 987</b>	<b>-221 595</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier, snöslunga	0	-5 300
Installationer, mätutrustning vatten	0	-10 800
Installationer, kamera	-7 034	-7 034
Cykelställ	-9 031	-2 258
	<b>-16 065</b>	<b>-25 392</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-263 052</b>	<b>-246 987</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>93 091</b>	<b>109 156</b>
<b>Varav</b>		
Installationer, kamera	14 067	21 101
Cykelställ	79 024	88 055

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Fibernät	34 569	0
<b>Årets förändring</b>		
Fibernät	24 375	34 569
Laddstolpar	24 601	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>83 545</b>	<b>34 569</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	67 500	67 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>67 500</b>	<b>67 500</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 392	55 548
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 759	52 944
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 240	18 245
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	507	2 749
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>134 898</b>	<b>129 486</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	3 071	286
Bankmedel	213 343	111 253
Transaktionskonto, Swedbank	265 488	225 620
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>481 902</b>	<b>337 159</b>

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	19 611 927	20 311 375
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-699 448	-699 448
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 912 479</b>	<b>19 611 927</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,17%	2024-04-25	2 986 375,00	0,00	459 448,00	2 526 927,00
SWEDBANK	2,33%	2026-03-25	8 800 000,00	0,00	0,00	8 800 000,00
SWEDBANK	2,59%	2027-04-23	1 365 000,00	0,00	210 000,00	1 155 000,00
SWEDBANK	2,45%	2028-10-25	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	1,61%	2030-03-25	1 660 000,00	0,00	30 000,00	1 630 000,00
<b>Summa</b>			<b>20 311 375,00</b>	<b>0,00</b>	<b>699 448,00</b>	<b>19 611 927,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 699 448 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 2 797 792 kr. Resterande skuld 16 114 687 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

## Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 612	15 612
Skuld sociala avgifter och skatter	43 343	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>58 955</b>	<b>15 612</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	54 032	55 532
Upplupna elkostnader	100 019	26 810
Upplupna värmekostnader	0	281
Upplupna revisionsarvoden	15 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 101
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 509	270 197
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>435 559</b>	<b>372 921</b>

## Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	33 780 000	33 780 000

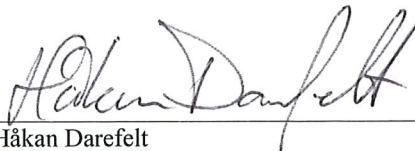
**Styrelsens underskrifter**

Vänersborg 2022-01-01  
Ort och datum



---

Håkan Karlsson



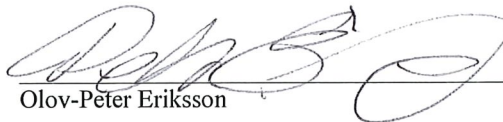
---

Håkan Darefelt



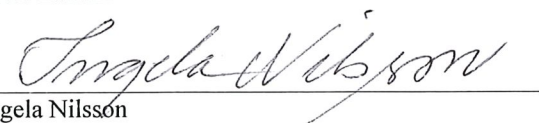
---

Peter Landin



---

Olov-Peter Eriksson



---


Ingela Nilsson

Maria Ericsson  


---

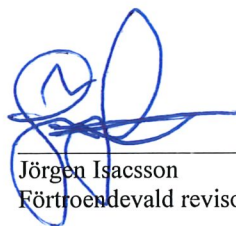
Maria Ericsson  
i egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/4 2022.



---

RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



---

Jörgen Isacson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Björkholmen

Org.nr 716409-9454

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Björkholmen, för år 2021.

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 2021 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 avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

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

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Björkholmen för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

#### *Anmärkning*

Årsstämman för räkenskapsår 2019 har hållits för sent på grund av pandemi. Enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomiska föreningar, ska årsstämman hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Skövde och Vänersborg den 8 april 2022  
Revisorscentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Jörgen Isacson  
Förtroendevald 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 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 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.

# RBF Björkholmen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Björkholmen i samarbete med  
Riksbyggen*

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

