

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Ersmarksbo  
Org nr: 769616–3265



---

# Innehållsförteckning

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning.....        | 6 |
| Balansräkning.....          | 7 |
| Noter.....                  | 9 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ersmarksbo 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 362 % till 391 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 33 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 69 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ersmark 3:63 från och med 2008-01-01. Fastigheten är belägen i Ersmark med adresserna Gustavsvägen 7, 9, 11. Byggnaderna uppfördes 1967. Samtliga lägenheter upplåtes som bostadsrätter. Föreningen har 6 st bilplatser med el utan tak.

Föreningen har gemensam tvättstuga samt en stor samlingslokal i källaren.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 3 rum och kök | 12    |

Total bostadsarea 1 172 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 1 773 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 1 773 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 125 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan revideras efter beställning. Senaste revidering gjordes under 2007. Underhållsplanen rekommenderar en avsättning till underhållsfonden på 188 000kr / år på 10 års sikt och en avsättning på 177 000kr / år på 30 års sikt. Under verksamhetsåret har en avsättning på 135 000kr gjorts.

## Årets utförda underhåll

| Beskrivning    | Belopp |
|----------------|--------|
| Installationer | 9 594  |

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

## Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------|-------------------------------|
| Miriam Wikell       | Ordförande | 2022                          |
| Andreas Andersson   | Ledamot    | 2022                          |
| Christer Askevik    | Ledamot    | 2022                          |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Ida Granlund        | Suppleant  | 2022                          |
| Jenny Brännström    | Suppleant  | 2022                          |
| Marcus Johansson    | Suppleant  | 2022                          |
| Pasi Niva           | Suppleant  | 2022                          |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor | 2022                          |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

6

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 631 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter                               | 798   | 854   | 1 341 | 823   | 817   |
| Årets resultat                                   | 35    | 59    | -581  | 60    | -439  |
| Balansomslutning                                 | 1 532 | 1 551 | 1 751 | 1 245 | 1 111 |
| Soliditet %                                      | 5     | 3     | -1    | 46    | 46    |
| Likviditet %                                     | 391   | 362   | 219   | 195   | 215   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 631   | 612   | 603   | 585   | 555   |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 493   | 421   | 1 183 | 394   | 409   |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 14    | 14    | 6     | 5     | 6     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 468   | 361   | 286   | 414   | 317   |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 1 100 | 1 135 | 1 166 | 275   | 305   |

**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

**Likviditet:** Beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet         | Fritt               |                |
|-----------------------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 423 502        | -437 159            | -58 532        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                | 58 532              | 58 532         |
| Reservering underhållsfond        | 135 000        | -135 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond | -9 594         | 9 594               |                |
| Årets resultat                    |                |                     | 35 379         |
| Vid årets slut                    | 548 908        | -504 034            | 35 379         |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -378 628        |
| Årets resultat                          | 35 379          |
| Årets fondavsättning enligt budget      | -135 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 9 594           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-468 655</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 468 655**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 753 525                  | 726 660                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 44 010                   | 127 722                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>797 535</b>           | <b>854 382</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -587 896                 | -525 589                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -92 478                  | -187 596                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -32 260                  | -32 658                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -33 122                  | -33 122                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-745 756</b>          | <b>-778 965</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>51 780</b>            | <b>75 418</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 0                        | 76                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -16 401                  | -16 962                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-16 401</b>           | <b>-16 886</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>35 379</b>            | <b>58 532</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>35 379</b>            | <b>58 532</b>            |

6

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 688 383          | 712 731          |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 43 865           | 52 638           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>732 248</b>   | <b>765 369</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>732 248</b>   | <b>765 369</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 12 | 32 058           | 15 098           |
| Övriga fordringar                             | Not 13 | 5 754            | 11               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 14 | 35 628           | 23 965           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>73 440</b>    | <b>39 074</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 726 198          | 746 559          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>726 198</b>   | <b>746 559</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>799 639</b>   | <b>785 633</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>1 531 887</b> | <b>1 551 003</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>                   |                  |                  |
| Fond för yttre underhåll                     | 548 908          | 423 502          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>548 908</b>   | <b>423 502</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | -504 034         | -437 159         |
| Årets resultat                               | 35 379           | 58 532           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-468 655</b>  | <b>-378 628</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>80 253</b>    | <b>44 874</b>    |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16           | 1 247 100        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>1 247 100</b> | <b>1 288 900</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16           | 41 800           |
| Leverantörsskulder                           |                  | 46 805           |
| Skatteskulder                                | Not 17           | 10 638           |
| Övriga skulder                               | Not 18           | 352              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19           | 104 939          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>204 534</b>   | <b>217 229</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>1 531 887</b> | <b>1 551 003</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              | 50       |
| Värmeanläggning                        | Linjär              | 20       |
| Inventarier och verktyg                | Linjär              | 5        |
| Installationer bredband                | Linjär              | 10       |
| Postboxar                              | Linjär              | 40       |
| Brandväggar och dörrar i källare       | Linjär              | 40       |
| Nya lägenhetsdörrar (50% av kostnaden) | Linjär              | 40       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

6

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 739 125                  | 717 660                  |
| Hyror, bostäder                       | 2 400                    | 0                        |
| Hyror, lokaler                        | 1 800                    | 1 800                    |
| Hyror, p-platser                      | 14 400                   | 10 800                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -1 800                   | -1 800                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -2 400                   | -1 800                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>753 525</b>           | <b>726 660</b>           |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 473                      | 5 433                    |
| Fakturerade kostnader               | 0                        | 85 211                   |
| Öresutjämnings                      | 0                        | -2                       |
| Övriga rörelseintäkter              | 43 537                   | 37 080                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>44 010</b>            | <b>127 722</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -9 594                   | -32 227                  |
| Reparationer                         | -125 019                 | -43 749                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -5 319                   | -5 319                   |
| Försäkringspremier                   | -19 818                  | -16 953                  |
| Kabel- och digital-TV                | -11 776                  | -11 724                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -26 900                  | -39 811                  |
| Förbrukningsinventarier              | -2 643                   | -3 165                   |
| Vatten                               | -66 774                  | -63 211                  |
| Fastighetsel                         | -30 642                  | -26 675                  |
| Uppvärmning                          | -215 221                 | -200 204                 |
| Sophantering och återvinning         | -39 376                  | -38 928                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -34 815                  | -43 624                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-587 896</b>          | <b>-525 589</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -49 902                  | -48 589                  |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -9 080                   | -7 480                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -15 715                  | -16 985                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 563                   | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 0                        | -5 441                   |
| Kontorsmateriel                            | -2 044                   | -5 363                   |
| Telefon och porto                          | -1 394                   | 0                        |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -9 197                   |
| Befarade förluster hyror/avgifter          | 0                        | -80 491                  |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -1 550                   |
| Övriga externa kostnader                   | -11 231                  | -12 500                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-92 478</b>           | <b>-187 596</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda    | -26 800                  | -26 800                  |
| Styrelsearvoden                | -2 000                   | -2 000                   |
| Sociala kostnader              | -3 460                   | -3 858                   |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-32 260</b>           | <b>-32 658</b>           |

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

|                                                                                              | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -8 135                   | -8 135                   |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -16 214                  | -16 214                  |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -8 773                   | -8 773                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-33 122</b>           | <b>-33 122</b>           |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                        | 76                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>0</b>                 | <b>76</b>                |

C

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -16 353                  | -16 926                  |
| Räntekostnader till kreditinstitut                      | -48                      | -36                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-16 401</b>           | <b>-16 962</b>           |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                |                |
| Byggnader                                     | 406 742        | 406 742        |
| Mark                                          | 18 963         | 18 963         |
| Tillkommande utgifter                         | 499 657        | 499 657        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>925 362</b> | <b>925 362</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                 |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Byggnader                                              | -105 755        | -97 620         |
| Tillkommande utgifter                                  | -106 876        | -90 662         |
|                                                        | <b>-212 631</b> | <b>-188 282</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Årets avskrivning byggnader                            | -8 135          | -8 135          |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -16 214         | -16 214         |
|                                                        | <b>-24 349</b>  | <b>-24 349</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-236 980</b> | <b>-212 631</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>688 383</b>  | <b>712 731</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |

|                       |         |         |
|-----------------------|---------|---------|
| Byggnader             | 292 852 | 300 987 |
| Mark                  | 18 963  | 18 963  |
| Tillkommande utgifter | 376 567 | 392 781 |

**Taxeringsvärden**

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Bostäder                     | 1 773 000        | 1 773 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>1 773 000</b> | <b>1 773 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>1 480 000</i> | <i>1 480 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>293 000</i>   | <i>293 000</i>   |

6

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 12 585         | 12 585         |
| Installationer                                         | 87 730         | 87 730         |
|                                                        | <b>100 315</b> | <b>100 315</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>100 315</b> | <b>100 315</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -12 585        | -12 585        |
| Installationer                                         | -35 092        | -26 319        |
|                                                        | <b>-47 677</b> | <b>-38 904</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Installationer                                         | -8 773         | -8 773         |
|                                                        | <b>-8 773</b>  | <b>-8 773</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -12 585        | -12 585        |
| Installationer                                         | -43 865        | -35 092        |
|                                                        | <b>-56 450</b> | <b>-47 677</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-56 450</b> | <b>-47 677</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>43 865</b>  | <b>52 638</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                |                |
| Installationer                                         | 43 865         | 52 638         |

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 30 408        | 9 088         |
| Kundfordringar                                   | 125 891       | 130 251       |
| Nedskrivning av kundfordringar                   | -124 241      | -124 241      |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>32 058</b> | <b>15 098</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2021-12-31   | 2020-12-31 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Skattekonto                    | 5 754        | 11         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>5 754</b> | <b>11</b>  |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 19 860        | 19 818        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 12 824        | 1 203         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 2 944         | 2 944         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>35 628</b> | <b>23 965</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto           | 726 198        | 746 559        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>726 198</b> | <b>746 559</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 1 288 900        | 1 330 700        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -41 800          | -41 800          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>1 247 100</b> | <b>1 288 900</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,21%      | 2024-12-01          | 835 700,00          | 0,00                    | 16 800,00          | 818 900,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,31%      | 2025-03-01          | 495 000,00          | 0,00                    | 25 000,00          | 470 000,00          |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>1 330 700,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>41 800,00</b>   | <b>1 288 900,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

**Not 17 Skatteskulder**

|                                        | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder, årets och föregående år | 10 638        | 10 638        |
| <b>Summa skatteskulder</b>             | <b>10 638</b> | <b>10 638</b> |

**Not 18 Övriga skulder**

|                                    | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 352        | 352        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>352</b> | <b>352</b> |

5

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner                                            | 4 704          | 4 244          |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 1 478          | 1 333          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 1 339          | 1 383          |
| Upplupna elkostnader                                      | 3 402          | 2 466          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 28 951         | 23 704         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 9 000          | 8 670          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 56 064         | 68 685         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>104 939</b> | <b>110 485</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 1 372 500  | 1 372 500  |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Ersmark 2022-05-30

Ort och datum



Miriam Wikell



Andreas Andersson

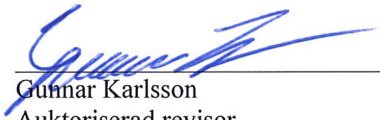


Marcus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

1/6 2022

KPMG AB



Gunnar Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ersmarksbo, org. nr 769616-3265

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ersmarksbo 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.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ersmarksbo för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den

1/6 2022

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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.

# BRF Ersmarksbo

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Ersmarksbo 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)

