

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Zacharias  
Org nr: 769608-3760





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Zacharias får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-20.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 373 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 551 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 21:79 I Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastigheternas adress är Topeliusgatan 4 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	16

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	32

Total tomtarea 2 305 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 2 247 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 51 200 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 33 800 000 kr



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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Tele2	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Nyby Centrum Bostäder tillsammans med RB Brf Ljungblomman och RB Brf Fältskärns. Föreningens andel är 36 procent. Samfälligheten förvaltar markytor.

#### 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 96 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas till underhållsfonden)

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast maj 2022 och visar på ett underhållsbehov på 9 526 tkr för de närmaste 30 åren, som motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 318 tkr per år. Föreningen reviderar löpande sin underhållsplan.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationsarbeten	2018
Målning av dörrar	2020
Golvård i trapphus	2020
Stamspolning	2020
Anslutning till öppet nät, IP-only	2020
OVK besiktning	2021



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>
Sven-Olov Lind	Ordförande	2024
Hans Levén	Ledamot	2023
Joel Ohlsson	Ledamot Riksbyggen	Till feb 2023, utsedd av Riksbyggen
Samira Elmesjö	Ledamot Riksbyggen	Från feb 2023, utsedd av Riksbyggen

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Söderberg	Suppleant	2024
Mikael Berglund	Suppleant	2023
Elin Salo Tedborn	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Borev Revision AB	Extern revisor	2023

  

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Lind	2023
Inger Hellström	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 803 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 947	1 952	1 957	1 902	1 910
Årets resultat	178	144	-8	63	-25
Balansomslutning	41 029	41 149	41 342	41 650	41 834
Soliditet %	53	52	52	51	51
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	265	230	19	182	183
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	265	230	243	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	803	803	803	779	779
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	370	370	414	344	382
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	96	99	132	143	184
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 470	8 607	8 745	8 882	9 012

\*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

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

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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 158 000	1 612 092	-1 433 769	144 392
Disposition enl. årsstämmobeslut			144 392	-144 392
Reservering underhållsfond		264 000	-264 000	
Årets resultat				177 780
<b>Vid årets slut</b>	<b>21 158 000</b>	<b>1 876 092</b>	<b>-1 553 377</b>	<b>177 780</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 289 377
Årets resultat	177 780
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-264 000
<b>Summa</b>	<b>-1 375 596</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 375 596**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 947 275	1 951 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 635	12 255
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 004 910</b>	<b>1 963 999</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-830 953	-830 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-376 917	-346 730
Personalkostnader	Not 6	-41 955	-41 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-372 973	-383 748
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 622 797</b>	<b>-1 602 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>382 113</b>	<b>361 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 608	4 608
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 541	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-215 482	-221 787
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204 333</b>	<b>-217 178</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>177 780</b>	<b>144 392</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>177 780</b>	<b>144 392</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	39 265 888	39 638 861
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 265 888</b>	<b>39 638 861</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	48 000	48 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 313 888</b>	<b>39 686 861</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	231	61
Övriga fordringar	Not 15	4 890	4 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	152 663	142 538
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>157 784</b>	<b>147 483</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 557 438	1 314 598
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 557 438</b>	<b>1 314 598</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 715 222</b>	<b>1 462 081</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 029 110</b>	<b>41 148 942</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	21 158 000	21 158 000	
Fond för yttre underhåll	1 876 092	1 612 092	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 034 092</b>	<b>22 770 092</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 553 377	-1 433 769	
Årets resultat	177 780	144 392	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 375 596</b>	<b>-1 289 377</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 658 495</b>	<b>21 480 715</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 723 590	19 032 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 723 590</b>	<b>19 032 150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	308 560	308 560
Leverantörsskulder	Not 19	60 863	70 295
Skatteskulder	Not 20	5 001	3 301
Övriga skulder	Not 21	15 516	15 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	257 085	238 463
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>647 025</b>	<b>636 077</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 029 110</b>	<b>41 148 942</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	114
IMD	Linjär	Klar
Solceller	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 803 840	1 803 840
Hyror, p-platser	90 500	90 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 250	-3 750
Elavgifter	56 185	61 654
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 947 275</b>	<b>1 951 744</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	8 938	7 133
Övriga sidointäkter	40	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	3
Övriga rörelseintäkter <sup>1</sup>	48 664	5 119
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>57 635</b>	<b>12 255</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-53 725
Reparationer	-95 509	-39 805
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 568	-45 728
Samfällighetsavgifter	-71 568	-71 568
Försäkringspremier	-37 439	-36 560
Kabel- och digital-TV	-36 730	-35 678
Pcb/Radonsanering	0	-1 815
Återbäring från Riksbyggen	3 700	3 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 705	-11 544
Serviceavtal	-31 107	-28 279
Obligatoriska besiktningar	-1 413	-1 375
Förbrukningsinventarier	-2 583	-5 350
Fordons- och maskinkostnader	-90	0
Vatten	-86 456	-90 510
Fastighetsel	-101 205	-114 147
Uppvärmning	-242 727	-255 520
Sophantering och återvinning	-46 822	-35 745
Förvaltningsarvode drift <sup>2</sup>	-26 731	-6 486
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-830 953</b>	<b>-830 534</b>

<sup>1</sup> Återbetalning för felaktigt debiterad samfällighetsavgift uppgår till 45 531 kr.

<sup>2</sup> Förvaltningsarvode drift avser nedtagning av häckar, mattor i trapphus samt tvätt av kärl och miljörum.



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-306 138	-303 100
Lokalkostnader	-300	-300
IT-kostnader	-3 355	-2 857
Arvode, yrkesrevisorer	-9 525	-11 000
Övriga förvaltningskostnader <sup>3</sup>	-23 884	-6 306
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 109	-5 950
Representation	-80	-319
Kontorsmateriel	-3 788	-878
Telefon och porto	-14 070	-11 370
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 400
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-170	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-376 917</b>	<b>-346 730</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-23 000	-23 000
Sammanträdesarvoden	-11 700	-11 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 100	-2 100
Sociala kostnader	-5 155	-4 616
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-41 955</b>	<b>-41 416</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-355 443	-355 443
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 530	-17 530
Avskrivning Installationer	0	-10 775
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-372 973</b>	<b>-383 748</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag <sup>4</sup>	4 608	4 608
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 608</b>	<b>4 608</b>

<sup>3</sup> Övriga förvaltningskostnader avser påminnelsehantering, utredning värmeåtervinning samt administration av andrahandsuthyrning.

<sup>4</sup> Ränteutgifterna avser andelsutdelning från Intresseföreningen.



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 743	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 791	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	1
Övriga ränteintäkter	6	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 541</b>	<b>1</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-215 482	-221 787
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-215 482</b>	<b>-221 787</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	40 639 000	40 639 000
Mark	2 419 000	2 419 000
Standardförbättringar	350 594	350 594
	<b>43 408 594</b>	<b>43 408 594</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>43 408 594</b>	<b>43 408 594</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-3 664 555	-3 309 112
Standardförbättringar	-105 179	-87 649
	<b>-3 769 734</b>	<b>-3 396 761</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-355 443	-355 443
Årets avskrivning standardförbättringar	-17 530	-17 530
	<b>-372 973</b>	<b>-372 973</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 142 707</b>	<b>-3 769 734</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	36 619 002	36 974 445
Mark	2 419 000	2 419 000
Standardförbättringar	227 886	245 415

**Taxeringsvärden**

Bostäder	51 200 000	33 800 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>51 200 000</b>	<b>33 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>39 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 200 000</i>	<i>6 800 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	107 750	107 750
	<b>107 750</b>	<b>107 750</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>107 750</b>	<b>107 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-107 750	-107 750
	<b>-107 750</b>	<b>-107 750</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar <sup>5</sup>	48 000	48 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	231	61
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>231</b>	<b>61</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 890	4 884
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 890</b>	<b>4 884</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 996	37 439
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 534	75 893
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	238
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 101	9 181
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 995	19 787
Förutbetald samfällighetsavgift	13 036	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>152 663</b>	<b>142 538</b>

<sup>5</sup> Andra långfristiga fordringar avser andelar ägda i Intresseföreningen.

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 001 571	406 630
Transaktionskonto	555 868	907 968
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 557 438</b>	<b>1 314 598</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 032 150	19 340 710
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-308 560	-308 560
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 723 590</b>	<b>19 032 150</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,54%	2024-01-30	6 531 210,00	0,00	67 160,00	6 464 050,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-09-30	6 800 000,00	0,00	100 000,00	6 700 000,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2026-01-30	6 009 500,00	0,00	141 400,00	5 868 100,00
<b>Summa</b>			<b>19 340 710,00</b>	<b>0,00</b>	<b>308 560,00</b>	<b>19 032 150,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 308 560 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 17 489 350 kr

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	60 863	70 295
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>60 863</b>	<b>70 295</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	404	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	48 608	45 728
Debiterad preliminärskatt	-44 011	-42 427
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>5 001</b>	<b>3 301</b>



**Not 21 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-938	-199
Skuld sociala avgifter och skatter	16 196	15 656
Clearing	258	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>15 516</b>	<b>15 457</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	27 358	27 809
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 742	0
Upplupna elkostnader	13 603	15 360
Upplupna värmekostnader	38 176	37 657
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 843	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	154 363	147 387
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>257 085</b>	<b>238 463</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Uppsala, dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Sven-Olov Lind

---

Hans Levén

---

Samira Elmesjö

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB



# Verification

Transaction 09222115557490592186

## Document

202146 Årsredovisning 2022

Main document

24 pages

Initiated on 2023-04-24 08:06:31 CEST (+0200) by Elin

SaloTedborn (ES)

Finalised on 2023-04-26 16:50:45 CEST (+0200)

## Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

## Signing parties

Sven-Olov Lind (SL)



The name returned by Swedish BankID was "SVEN-OLOV LIND"

Signed 2023-04-24 10:11:36 CEST (+0200)

Hans Levén (HL)



The name returned by Swedish BankID was "HANS LEVÉN"

Signed 2023-04-26 09:35:09 CEST (+0200)

Samira Elmesiöö (SE)



The name returned by Swedish BankID was "Samira Elmesiöö"

Signed 2023-04-24 13:02:25 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)

Borev Revision AB



The name returned by Swedish BankID was "TOMAS ERICSON"

Signed 2023-04-26 16:50:45 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557490592186

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Zacharias, org.nr 769608-3760

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Zacharias för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Zacharias för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.04.2023 16:52

SENT BY OWNER:  
Tomas Ericson · 26.04.2023 12:35

DOCUMENT ID:  
ry9BJYLMh

ENVELOPE ID:  
ryltRuIQn-ry9BJYLMh

DOCUMENT NAME:  
Brf Zacharias - RB 2022 - för sign.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	26.04.2023 16:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	26.04.2023 16:51	Low	IP: 78.71.20.88

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

# 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 skuldtynad 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.

---

# RB BRF Zacharias

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Zacharias i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

