

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Ritorps Hage  
Org nr: 7164196466



---

# 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.

## **Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar**

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ritorps Hage 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-16. Nuvarande stadgar registrerades 2021-10-13.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 285 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 294 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Takymetern 6 i Södertälje kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 20 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastighetens adress är Boklidsvägen 33-39 i Södertälje.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Provinova.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
8	12	20

### Dessutom tillkommer:

P-platser	
30	
Total tomtarea	3 720 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 564 m <sup>2</sup>

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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 bl a följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Jörgen Westerlund AB	Trädgårdsskötsel
G.ssons Trädgårdsentr. AB	Vinterunderhåll
Veteranpolen	Diverse reparationer mm

### 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 311 tkr men inget planerat underhåll.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2021 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt 323 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 345 tkr.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning  
Ordinarie stämma hölls 2022-05-24 och en extra stämma 2022-09-01 (p g a avflyttningar)

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Massara George	Ordförande	2024
Maryam Sofya	Sekreterare	Till 2022-09-01
Laila Gawriye	Sekreterare	2023
William Rafaelius	Vice ordförande	Till 2022-09-01
Mikael Mykha	Vice ordförande	2023
Per Wanhainen	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Harriet Sanz	Suppleant	Till 2022-09-01
Ewa Repetowicz	Suppleant	2023
Maria Kaplan	Suppleant	2024
Süheyla Noyan	Suppleant	2023
Yvonne Sedin Blank	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB, Joakim Mattsson AB	Revisor	2023

BoRevision i Sverige AB	Revisorsuppleant	2023
-------------------------	------------------	------

#### Valberedning

Inger Mineur		2023
--------------	--	------

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

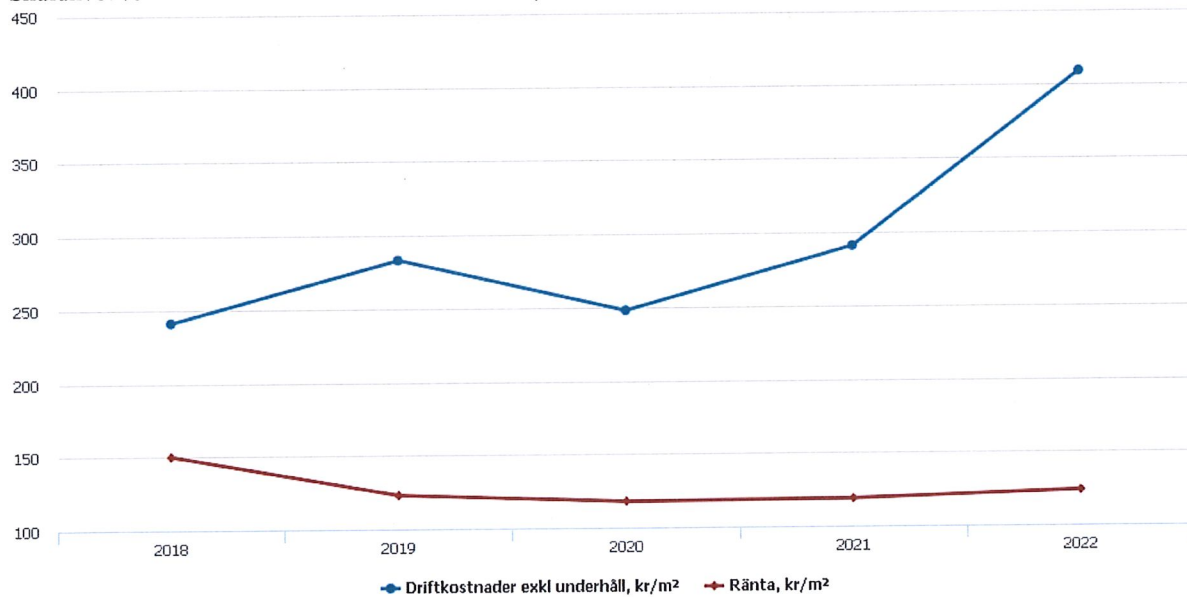
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 740 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 166	1 162	1 168	1 167	1 167
Årets resultat	9	-1 130	96	185	-1 053
Soliditet %	32	31	36	36	35
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	409	291	248	283	241
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	124	119	118	123	150
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 144	9 207	8 683	8 732	8 776
Skuldkvot %	10,90	12,29	11,56	11,66	11,69



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





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 902 400	12 009	-126 764	1 129 855
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 129 855	1 129 855
Reservering underhållsfond		345 000	-345 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				9 465
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 902 400</b>	<b>357 009</b>	<b>-1 601 619</b>	<b>9 465</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 524 649
Årets resultat	9 465
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-345 000
<b>Summa</b>	<b>-2 860 184</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 860 184**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 166 345	1 162 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 542	9 282
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 311 887</b>	<b>1 171 448</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-646 555	-1 713 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 738	-182 465
Personalkostnader	Not 6	-40 921	-39 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-284 842	-180 212
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 111 055</b>	<b>-2 116 487</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>200 832</b>	<b>-945 039</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	480	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 251	517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 096	-185 813
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 365</b>	<b>-184 816</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 465</b>	<b>-1 129 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>9 465</b>	<b>-1 129 855</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 9	20 494 336	20 760 841
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	128 363	146 700
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 622 699</b>	<b>20 907 541</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 627 699</b>	<b>20 912 541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 874	25 643
Övriga fordringar		1 121	5 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	11 379	12 381
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 374</b>	<b>43 500</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	530 981	355 376
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>530 981</b>	<b>355 376</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>566 354</b>	<b>398 876</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 194 053</b>	<b>21 311 416</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	7 902 400	7 902 400	
Fond för yttre underhåll	357 009	12 009	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 259 409</b>	<b>7 914 409</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 601 619	-126 764	
Årets resultat	9 465	-1 129 855	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 592 154</b>	<b>-1 256 619</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 667 254</b>	<b>6 657 789</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 364 317	13 430 728
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 364 317</b>	<b>13 430 728</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 936 853	968 800
Leverantörsskulder		13 706	5 030
Skatteskulder		2 083	3 193
Övriga skulder		4 670	6 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	205 170	239 056
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 162 482</b>	<b>1 222 899</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 194 053</b>	<b>21 311 416</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	160
Installationer	Linjär	10
Marinventarier	Linjär	10

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	1 160 345	1 156 166
Hyror, p-platser	10 800	10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-4 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 166 345</b>	<b>1 162 166</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 199	9 282
Försäkringsersättningar	137 343	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>145 542</b>	<b>9 282</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-1 268 030
Reparationer	-311 161	-144 875
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 380	-29 180
Försäkringspremier	-43 267	-33 332
Återbäring från Riksbyggen	2 100	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 110
Obligatoriska besiktningar	-2 306	0
Snö- och halkbekämpning	-53 688	-42 608
Förbrukningsinventarier	-1 317	-1 139
Vatten	-77 866	-65 164
Fastighetsel	-61 146	-41 229
Sophantering och återvinning	-37 173	-37 879
Trädgårdsskötsel	-26 888	-44 531
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-646 555</b>	<b>-1 713 876</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-103 408	-102 563
IT-kostnader	-4 580	-7 027
Arvode, yrkesrevisorer	-9 850	-19 200
Övriga förvaltningskostnader	-4 981	-8 410
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 245	-10 234
Telefon	-1 414	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 000	-4 440
Konsultarvoden	0	-24 500
Bankkostnader	-3 000	-2 360
Övriga externa kostnader	-3 260	-3 731
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-138 738</b>	<b>-182 465</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-27 150	-28 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-300	-750
Sociala kostnader	-9 471	-8 884
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-40 921</b>	<b>-39 934</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	-242 267	-137 637
Avskrivning Staket	-24 238	-24 238
Avskrivning Passagesystem	-18 338	-18 338
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-284 842</b>	<b>-180 212</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	480	480
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>480</b>	<b>480</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	21 804 026	21 804 026
Mark	1 000 000	1 000 000
Staket	242 375	
	<b>23 046 401</b>	<b>22 804 026</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Staket	0	242 375
	<b>0</b>	<b>242 375</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 046 401</b>	<b>23 046 401</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 261 322	-2 123 685
Staket	-24 238	0
	<b>-2 285 560</b>	<b>-2 123 685</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-242 267	-137 637
Årets avskrivning staket	-24 238	-24 238
	<b>-266 505</b>	<b>-161 875</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 447 435</b>	<b>-2 285 560</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 494 336</b>	<b>20 760 840</b>

**Varav**

Byggnader	19 300 436	19 542 703
Mark	1 000 000	1 000 000
Staket	193 899	218 137

**Taxeringsvärden**

Bostäder	25 092 000	19 114 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 092 000</b>	<b>19 114 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 400 000</i>	<i>15 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 692 000</i>	<i>3 714 000</i>





**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Passagesystem	183 375	183 375
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>183 375</b>	<b>183 375</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Passagesystem	-36 676	-18 338
	<b>-36 676</b>	<b>-18 338</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Passagesystem	-18 338	-18 338
	<b>-18 338</b>	<b>-18 338</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Passagesystem	-55 014	-18 338
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-55 014</b>	<b>-18 338</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>128 362</b>	<b>146 700</b>
<b>Varav</b>		
Passagesystem	128 362	146 700

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
10 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	5 000	5 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 379	9 131
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 250
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>11 379</b>	<b>12 381</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	123 773	122 952
Transaktionskonto, Swedbank	407 208	232 423
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>530 981</b>	<b>355 376</b>



**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	14 301 170	14 399 528
Nästa årsomsättning & amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 936 853	-968 800
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 364 317</b>	<b>13 430 728</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,37%	2023-03-28	891 000,00	0,00	18 000,00	873 000,00
SWEDBANK	1,65%	2023-04-25	5 025 380,00	0,00	22 115,00	5 003 265,00
SWEDBANK	1,11%	2024-06-19	5 025 380,00	0,00	22 115,00	5 003 265,00
SWEDBANK	1,28%	2025-04-25	2 112 000,00	0,00	0,00	2 112 000,00
SWEDBANK	1,21%	2025-06-18	1 345 768,00	0,00	36 128,00	1 309 640,00
<b>Summa</b>			<b>14 399 528,00</b>	<b>0,00</b>	<b>98 358,00</b>	<b>14 301 170,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med omsättning under 2023 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	31 601	31 524
Upplupna elkostnader	16 811	8 586
Upplupna vattenavgifter	12 805	10 297
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 453
Upplupna revisionsarvoden	13 800	17 200
Upplupna styrelsearvoden	35 550	36 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 501
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 894	115 939
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>205 170</b>	<b>239 056</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 858 000	14 858 000

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Södertälje 2023-03-07

---

Massara George

---

Laila Gawriye

---

Mikael Mykha

---

Per Wanhainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

BoRevision i Sverige AB

---

Joakim Mattsson



# Verifikat

Transaktion 09222115557492181732

## Dokument

**Förslag årsredovisning 2022 Ritorps Hage**  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2023-05-05 09:11:59 CEST (+0200) av Yvonne Sedin Blank (YSB)  
Färdigställt 2023-05-08 15:00:42 CEST (+0200)

## Initierare

**Yvonne Sedin Blank (YSB)**  
Riksbyggen  
yvonne.sedin.blank@riksbyggen.se

## Signerande parter

**Massara George (MG)**  
massara\_nazar@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MASSARA NAZAR GEORGE GEORGE"  
Signerade 2023-05-06 11:04:28 CEST (+0200)

**Mikael Mykha (MM)**  
info.mickel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL MYKHA"  
Signerade 2023-05-08 10:42:03 CEST (+0200)

**Laila Gawriye (LG)**  
laila\_gawriye@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LAILA GAWRIYE"  
Signerade 2023-05-08 11:50:38 CEST (+0200)

**Per Wanhainen (PW)**  
Per.Wanhainen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
WANHAINEN"  
Signerade 2023-05-05 09:21:58 CEST (+0200)

**Joakim Mattsson (JM)**  
joakim.mattsson@borevision.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557492181732



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Mattsson"  
Signerade 2023-05-08 15:00:42 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Ritorps Hage, org.nr. 716419-6466

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Ritorps Hage för räkenskapsåret 2022.

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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Ritorps Hage för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-05-09 07:59:36 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



---

# 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 skuldtyngd 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 Ritorps Hage

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Ritorps Hage 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)

