

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Bergnäs hus nr 1
Org nr: 797000-1603





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Bergnäs hus nr 1 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-02-11.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år pga ökade räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 141 % till 155 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 584 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 138 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bergnäset 2:273 och Bergnäset 2:274 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 75 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastigheternas adress är Bergnäs vägen 13-16 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	45
3 rum och kök	14
4 rum och kök	3



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	16
Antal p-platser	25
Antal p-platser	37

Total tomtarea	13 854 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 250 m ²
Total bostadsarea	4 250 m ²
Lokaler hyresrätt	156 m ²
Total lokalarea	156 m ²
Årets taxeringsvärde	46 862 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 862 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,72 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 68 tkr och planerat underhåll för 284 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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. Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 898 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 211 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 977 tkr (222 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	217 500
Installationer	66 152



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Bjuhr	Ordförande	2025
Sofie Bengtsson	Sekreterare	2024
Tommy Hannu	Vice ordförande	2025
Peter Seger	Ledamot	2024
Josefine Larsson-Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alf Gustafsson	Suppleant	2025
Oskar Nordkvist	Suppleant	2024
Victor Pettersson	Suppleant	2025
Bengt Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Lindgren, KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2024
Hans Nilsson	revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Lantto	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Bergström	2024
Margareta Lindgren	
Olle Rydberg	2024

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 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 10,0 %.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 562 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	3 214	3 217	3 141	2 996
Resultat efter finansiella poster	554	814	781	-5 322
Soliditet %	-4	-6	-10	-13
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	155	141	93	56
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	12	19	17	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	562	563	526	510
Bränsletillägg, kr/m ²	100	100	100	100
Driftkostnader, kr/m ²	467	435	513	1 862
Lån, kr/m ²	5 113	5 255	5 405	5 556

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	384 840	2 571 383	16 425	1 947 281	-7 108 487	814 383
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					814 383	-814 383
Reservering underhållsfond				977 000	-977 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-283 652	283 652	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden					0	
Årets resultat						554 289
Vid årets slut	384 840	2 571 383	16 425	2 640 629	-6 987 452	554 289



Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 294 104
Årets resultat	554 289
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-977 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	283 652
Summa	-6 433 163

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 6 433 163

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 213 978	3 217 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	919 956	849 776
Summa rörelseintäkter		4 133 934	4 067 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 055 664	-1 917 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 314	-457 233
Personalkostnader	Not 6	-83 731	-114 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-583 658	-583 658
Summa rörelsekostnader		-3 064 367	-3 073 138
Rörelseresultat		1 069 568	994 035
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 000	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 357	585
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-529 636	-185 037
Summa finansiella poster		-515 279	-179 652
Resultat efter finansiella poster		554 289	814 383
Årets resultat		554 289	814 383



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 814 935	20 398 593
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	266 291	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 081 226	20 398 593
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		20 131 226	20 448 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-175	0
Övriga fordringar		9 632	9 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 469	103 482
Summa kortfristiga fordringar		115 926	112 932
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 559 031	2 165 113
Summa kassa och bank		2 559 031	2 165 113
Summa omsättningstillgångar		2 674 957	2 278 045
Summa tillgångar		22 806 183	22 726 638



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 956 223	2 956 223	
Reservfond	16 425	16 425	
Fond för yttre underhåll	2 640 629	1 947 281	
Summa bundet eget kapital	5 613 277	4 919 929	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 987 452	-7 108 487	
Årets resultat	554 289	814 383	
Summa fritt eget kapital	-6 433 163	-6 294 104	
Summa eget kapital	-819 886	-1 374 175	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 062 500	4 036 568
Summa långfristiga skulder		2 062 500	4 036 568
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 464 647	19 116 535
Leverantörsskulder		141 614	99 651
Skatteskulder		11 508	6 258
Övriga skulder		374 867	367 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		570 933	473 810
Summa kortfristiga skulder		21 563 569	20 064 245
Summa eget kapital och skulder		22 806 183	22 726 638



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättring	Linjär	10-60
Markanläggning	Linjär	30
Inventarier	Linjär	Helt avskrivna

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 388 660	2 394 586
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-43 800	-43 800
Hyror, bostäder	48 000	48 000
Hyror, lokaler	55 320	55 320
Hyror, garage	82 025	81 600
Hyror, p-platser	156 180	156 069
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 900	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-27
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 659	-13 704
Bränsleavgifter, bostäder	425 580	425 580
Elavgifter	115 572	115 572
Summa nettoomsättning	3 213 978	3 217 396

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	202 500	202 500
Balkonginglasning	697 500	562 500
Övriga ersättningar	14 523	33 332
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-13
Övriga rörelseintäkter	5 437	51 457
Summa övriga rörelseintäkter	919 956	849 776

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-283 652	-211 881
Reparationer	-67 831	-191 265
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 795	-128 545
Försäkringspremier	-71 109	-65 716
Kabel- och digital-TV	-170 203	-174 602
Återbäring från Riksbyggen	3 600	7 000
Obligatoriska besiktningar	0	-10 500
Snö- och halkbekämpning	-113 813	-81 713
Förbrukningsinventarier	-27 885	-20 289
Vatten	-296 930	-240 663
Fastighetsel	-296 927	-234 047
Uppvärmning	-472 511	-454 685
Sophantering och återvinning	-114 658	-110 965
Förvaltningsarvode drift	-9 950	0
Summa driftskostnader	-2 055 664	-1 917 871



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-310 444	-381 151
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-1 563	-11 114
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 361	-33 373
Medlems- och föreningsavgifter	0	-11 150
Bankkostnader	-2 893	-2 890
Övriga externa kostnader	0	-17 556
Summa övriga externa kostnader	-341 314	-457 233

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-71 000	-71 000
Sammanträdesarvoden	-19 560	-23 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 900	-2 900
Sociala kostnader	3 929	-16 851
Summa personalkostnader	-83 731	-114 376

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-156 811	-156 811
Avskrivning Markanläggningar	-85 979	-85 979
Avskrivningar tillkommande utgifter	-340 868	-340 868
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-583 658	-583 658

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 000	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 000	4 800



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 112	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	543
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	63	42
Övriga ränteintäkter	182	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 357	585

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-529 636	-184 081
Övriga räntekostnader	0	-918
Övriga finansiella kostnader	0	-38
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-529 636	-185 037

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 865 336	11 865 336
Mark	480 000	480 000
Standardförbättringar	16 263 393	16 263 393
Markanläggning	2 582 500	2 582 500
Markinventarier	355 359	355 359
Pågående ny- och ombyggnation	0	0
	31 546 588	31 546 588
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 546 588	31 546 588

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 318 585	-7 161 775
Standardförbättringar	-1 840 138	-1 499 270
Markanläggningar	-1 633 914	-1 547 936
Markinventarier	-355 359	-355 359
	-11 147 996	-10 564 340
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-156 811	-156 811
Standardförbättringar	-340 868	-340 868
Årets avskrivning markanläggningar	-85 979	-85 979
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-583 658	-583 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 731 654	-11 147 998
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 814 934	20 398 592



Varav		
Byggnader	4 389 940	4 546 751
Mark	480 000	480 000
Standardförbättringar	14 082 388	14 423 256
Markanläggningar	862 607	948 585
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 400 000	45 400 000
Lokaler	1 462 000	1 462 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffning	266 290	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	266 290	0



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	120 248	120 248
	120 248	120 248
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 248	120 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-120 248	-120 248
	-120 248	-120 248
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-120 248	-120 248
	-120 248	-120 248
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-120 248	-120 248
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	50 000	50 000
	50 000	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	50 000	50 000

Not 15 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 949 166	543 114
Transaktionskonto	609 865	1 621 999
	2 559 031	2 165 113
Summa kassa och bank	2 559 031	2 165 113

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	22 527 147	23 153 103
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 949 655	-19 066 535
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-514 992	-50 000
	2 062 500	4 036 568
Långfristig skuld vid årets slut	2 062 500	4 036 568

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-01-30	1 726 535,00	-1 653 599,00	72 936,00	0,00
NORDEA	4,49%	2023-04-19	9 350 000,00	-9 200 000,00	150 000,00	0,00
SWEDBANK	4,49%	2023-09-25	1 924 068,00	-1 826 996,00	97 072,00	0,00
SWEDBANK	4,57%	2023-12-28	0,00	1 826 996,00	0,00	1 826 996,00
STADSHYPOTEK	4,49%	2023-12-30	7 990 000,00	0,00	170 000,00	7 820 000,00
STADSHYPOTEK	4,49%	2024-01-30	0,00	1 653 599,00	72 936,00	1 580 663,00
STADSHYPOTEK	4,67%	2024-04-30	0,00	9 200 000,00	13 012,00	9 186 988,00
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-09-01	2 162 500,00	0,00	50 000,00	2 112 500,00
Summa			23 153 103,00	0,00	625 956,00	22 527 147,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla 20 464 647 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	25 315 000	25 315 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Urban Bjuhr

Sofie Bengtsson

Tommy Hannu

Peter Seger

Josefine Larsson-Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Hans Nilsson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557507148755

Document

ÅR 2022-2023

Main document

20 pages

Initiated on 2023-12-20 07:17:39 CET (+0100) by Maria

Enryd (ME)

Finalised on 2024-01-31 12:50:46 CET (+0100)

Initiator

Maria Enryd (ME)

Riksbyggen

maria.enryd@riksbyggen.se

Signatories

Urban Bjuhr (UB)

ID number 195304208514

bjuhr.u@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Urban Bjuhr"

Signed 2024-01-09 09:54:58 CET (+0100)

Sofie Bengtsson (SB)

ID number 8006268943

zophieb@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SOFIE BENGTTSSON"

Signed 2024-01-08 14:54:25 CET (+0100)

Tommy Hannu (TH)

ID number 195410238959

tommy.hannu@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "TOMMY HANNU"

Signed 2023-12-20 09:10:13 CET (+0100)

Peter Seger (PS)

ID number 197302018978

peter.seger@scania.com






The name returned by Swedish BankID was "Nils Peter Seger"

Signed 2024-01-09 08:57:55 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557507148755

<p>Josefine Larsson-Lindström (JL) <i>ID number 198501010188</i> <i>josefine.larsson-lindstrom@riksbyggen.se</i></p>  <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Evy M Josefine Larsson Lindström"</i> <i>Signed 2023-12-20 07:46:14 CET (+0100)</i></p>	<p>Hans Nilsson (HN) <i>ID number 19531112-8911</i> <i>hans.olov.nilsson@hotmail.com</i></p>  <p><i>The name returned by Swedish BankID was "HANS NILSSON"</i> <i>Signed 2024-01-31 12:50:46 CET (+0100)</i></p>
<p>Monika Lindgren (ML) <i>ID number 6206038561</i> <i>monika.lindgren@kpmg.se</i></p>  <p><i>The name returned by Swedish BankID was "MONIKA LINDGREN"</i> <i>Signed 2024-01-24 11:23:38 CET (+0100)</i></p>	

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 RBF Bergnäs hus nr 1, org. nr 797000-1603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Bergnäs hus nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Bergnäs hus nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Hans Nilsson
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557508903040

Document

Revisionsberättelse 2022-2023

Main document

2 pages

Initiated on 2024-01-19 14:09:19 CET (+0100) by Maria

Enryd (ME)

Finalised on 2024-01-31 20:40:40 CET (+0100)

Initiator

Maria Enryd (ME)

Riksbyggen

maria.enryd@riksbyggen.se

Signatories

Hans Nilsson (HN)

ID number 195311128911

hans.olv.nilsson@hotmail.com

Signed 2024-01-31 20:40:40 CET (+0100)

Monika Lindgren (ML)

ID number 6206038561

monika.lindgren@kpmg.se

Signed 2024-01-24 11:25:08 CET (+0100)

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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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