

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Rättvikshus nr 1  
Org nr: 783200-2377



---

# 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, fastighetservice 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.

## Medlemsvinst

RBF Rättvikshus nr 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 1 200 kronor i återbäring samt 1 248 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Rättvikshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 till 2022-06-30

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 4 422 560 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-20. Ekonomisk plan finns

Föreningen har sitt säte i Rättviks kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 39% till 34%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 322% till 225%.

I resultatet ingår avskrivningar med 140 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 333 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mejeriet 7 i Rättviks Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 26 lägenheter samt 7 uthyrningslokaler. 6 st av lokalerna är mindre förråd och lokalen nyttjas av föreningen. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Centralgatan 30A-D.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
4	18	4	26

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	7	2	18



Total tomtarea	3 552 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 518 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	120 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	10 245 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	8 295 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Från och med juni 2022 utökade föreningen sitt avtal med Riksbyggen att även innefatta fastighetsförvaltning.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Funktionskontroll	Riksbyggen
Statuskontroll	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	B <sup>9</sup> Bredband AB/ Telenor AB

#### 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 31 tkr och planerat underhåll för 95 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 386 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 386 tkr enligt budget för verksamhetsåret 2021-2022.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Uteplats, vindsisolering	2015	
Injustering värme, dagvatten	2015	
Spisfläkt och kåpor	2016/2017	
Byte belysning	2016/2017	
VA/sanitet	2016/2017	
Laddstation	2017/2018	
Säkerhetsdörrar	2017/2018	
Ny dragning dagvatten/asfaltering	2017/2018	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av källarutrymmen	94 662

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michal Wodrowski	Ordförande	2022
Christoffer Åker	Vice ordförande	2022
Elias Låås	Ledamot	2023
Sipan Haji	Ledamot	2022
Jan Sörling	Ledamot Riksbyggen	2099
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Mari Eriksson	Suppleant	2022
Tommy Ståhl	Suppleant	2022
Eric Daniels	Suppleant Riksbyggen	2099

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

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



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 7,0% fr.o.m. 2022-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 890 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

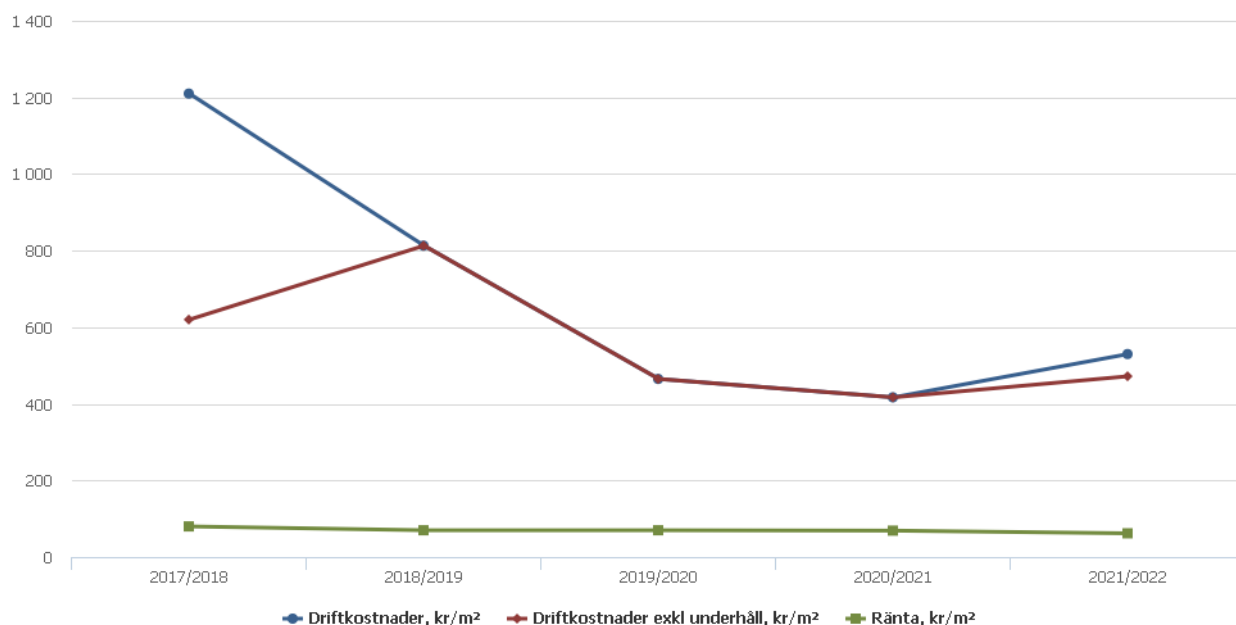
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 406	1 390	1 360	1 365	1 334
Årets resultat	193	342	235	131	-891
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	236	236	236	178	107
Balansomslutning	7 031	7 530	7 244	7 417	7 101
Soliditet %	16	12	8	5	3
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %.	34	39	215	105	54
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %.	225	3 22			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	890	881	864	864	847
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	530	417	465	813	1 210
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	472	417	465	813	620
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	62	69	70	70	80
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	967	789	341	197	151
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 470	3 883	3 928	3 974	4 338



**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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 060	0	0	1 291 940	-750 507	342 176
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					342 176	-342 176
Reservering underhållsfond				386 000	-386 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-94 662	94 662	
Årets resultat						193 434
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 060</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 583 278</b>	<b>-699 669</b>	<b>193 434</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-408 331
Årets resultat	193 434
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-386 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 662
<b>Summa</b>	<b>-506 235</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 506 235

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

### Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	193 434
Ianspråktagande av underhållsfond	94 662
Årets fondavsättning enligt stadgarna	<u>-386 000</u>
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-97 904

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 406 480	1 389 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 390	28 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 431 870</b>	<b>1 418 282</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-867 700	-682 334
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 161	-93 428
Personalkostnader	Not 6	-44 053	-44 100
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-139 590	-145 199
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 139 504</b>	<b>-965 062</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>292 366</b>	<b>453 220</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 248	1 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 292	493
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-101 473	-112 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 933</b>	<b>-111 044</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>193 434</b>	<b>342 176</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>193 434</b>	<b>342 176</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	6 316 581	6 456 172
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 316 581</b>	<b>6 456 172</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	13 000	13 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 329 581</b>	<b>6 469 172</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	348	826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	25 695	42 011
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 043</b>	<b>42 837</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	675 937	1 017 813
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>675 937</b>	<b>1 017 813</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>701 980</b>	<b>1 060 650</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 031 561</b>	<b>7 529 822</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 060	32 060
Reservfond		1 000	1 000
Fond för yttre underhåll		1 583 278	1 291 940
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 616 338</b>	<b>1 325 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-699 669	-750 507
Årets resultat		193 434	342 176
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-506 235</b>	<b>-408 331</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 110 103</b>	<b>916 669</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 882 539	3 920 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 882 539</b>	<b>3 920 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 801 917	2 439 161
Leverantörsskulder	Not 18	22 346	41 707
Skatteskulder	Not 19	5 309	0
Övriga skulder	Not 20	46 601	26 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	162 746	185 754
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 038 919</b>	<b>2 692 777</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 031 561</b>	<b>7 529 822</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	40-70
Fjärrvärmeväxlare	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 351 200	1 337 832
Hyror, lokaler	16 080	17 400
Hyror, garage	12 000	12 000
Hyror, p-platser	49 200	49 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 200	-17 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 800	-9 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 406 480</b>	<b>1 389 532</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	8 824	7 599
Övriga rörelseintäkter	16 566	21 151
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>25 390</b>	<b>28 750</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-94 662	0
Reparationer	-30 578	-6 333
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 764	-25 977
Försäkringspremier	-30 736	-27 893
Kabel- och digital-TV	-23 214	-22 843
Återbäring från Riksbyggen	1 200	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 750	-8 978
Obligatoriska besiktningar	-12 148	0
Snö- och halkbekämpning	-58 718	-28 808
Statuskontroll	-13 880	-13 725
Förbrukningsinventarier	-2 121	-7 915
Vatten	-90 343	-92 299
Fastighetsel	-65 891	-53 623
Uppvärmning	-300 419	-300 703
Sophantering och återvinning	-40 951	-37 343
Förvaltningsarvode drift	-64 723	-57 295
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-867 700</b>	<b>-682 334</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-67 877	-53 339
Arvode, yrkesrevisorer	250	-12 313
Övriga förvaltningskostnader	-14 276	-14 219
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 213	-10 693
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 248
Bankkostnader	-45	-1 616
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-88 161</b>	<b>-93 428</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Styrelsearvoden	-34 050	-33 400
Pensionskostnader	-200	0
Sociala kostnader	-9 803	-10 700
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-44 053</b>	<b>-44 100</b>

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

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-9 886	-9 886
Avskrivningar tillkommande utgifter	-129 704	-129 704
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-5 609
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-139 590</b>	<b>-145 199</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 248	1 248
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 248</b>	<b>1 248</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 291	493
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	-1
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	1
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 292</b>	<b>493</b>





**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-101 473	-112 785
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-101 473</b>	<b>-112 785</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	621 187	621 187
Mark	138 510	138 510
Standardförbättringar	8 408 251	8 408 251
	<b>9 167 948</b>	<b>9 167 948</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>9 167 948</b>	<b>9 167 948</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-555 194	-545 308
Standardförbättringar	-2 156 582	-2 026 878
	<b>-2 711 776</b>	<b>-2 572 186</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-9 886	-9 886
Årets avskrivning standardförbättringar	-129 704	-129 704
	<b>-139 590</b>	<b>-139 590</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 851 366</b>	<b>-2 711 776</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	56 107	65 933
Mark	138 510	138 510
Standardförbättringar	6 121 965	6 251 669

**Taxeringsvärden**

Bostäder	10 098 000	8 139 000
Lokaler	147 000	156 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>10 245 000</b>	<b>8 295 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>8 538 000</i>	<i>6 873 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 707 000</i>	<i>1 422 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier	141 516	141 516
	<b>141 516</b>	<b>141 516</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>141 516</b>	<b>141 516</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier	-141 516	-135 907
	<b>-141 516</b>	<b>-135 907</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier	0	-5 609
	<b>0</b>	<b>-5 609</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier	-141 516	-141 516
	<b>-141 516</b>	<b>-141 516</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier	0	0

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag (Riksbyggen)	13 000	13 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Skattefordringar	0	478
Skattekonto	348	348
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>348</b>	<b>826</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	528	0
Förutbetalda försäkringspremier	15 382	15 355
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 903	3 679
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 882	5 725
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	17 253
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>25 695</b>	<b>42 011</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel (SBAB)	255 836	504 593
Transaktionskonto (Swedbank)	420 102	513 220
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>675 937</b>	<b>1 017 813</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	5 684 456	6 359 536
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 052	-2 439 161
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 745 865	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 882 539</b>	<b>3 920 375</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-03-01	2 390 143,00	-1 770 604,00	619 539,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2023-01-30	1 764 893,00	0,00	19 028,00	1 745 865,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2024-03-30	2 204 500,00	0,00	30 000,00	2 174 500,00
SPARBANKEN	2,58%	2025-02-28	0,00	1 770 604,00	6 513,00	1 764 091,00
<b>Summa</b>			<b>6 359 536,00</b>	<b>0,00</b>	<b>675 080,00</b>	<b>5 684 456,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekslånet om 1 745 865 kr 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 18 Leverantörsskulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	22 346	41 707
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>22 346</b>	<b>41 707</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	5 309	478
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	25 977
Debiterad preliminärskatt	0	-26 455
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>5 309</b>	<b>0</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	26 155	26 155
Skuld för moms	71	0
Skuld sociala avgifter och skatter	20 375	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>46 601</b>	<b>26 155</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	10 212	11 528
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 208	0
Upplupna elkostnader	5 545	4 120
Upplupna värmekostnader	13 222	12 757
Upplupna revisionsarvoden	6 450	6 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	50 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 109	100 499
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>162 746</b>	<b>185 754</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	9 207 000	9 207 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Digital underskrift med bank-id, se nedan:

*Michal Wodrowski*

*Christoffer Åker*

*Elias Låås*

*Sipan Haji*

*Jan Sörling*

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, se nedan:

KPMG AB

*Torbjörn Sjöström*

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Årsta

Till föreningsstämman i BRF Rättvikshus Nr 1, org. nr 783200-2377

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rättvikshus Nr 1 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 30 juni 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Rättvikshus Nr 1 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

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

Borlänge den

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

---

# 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

---

# RBF Rättvikshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Rättvikshus nr 1 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

