

# Årsredovisning

RB BRF Snabbvingen  
Org nr: 716447-6603

2022-01-01 – 2022-12-31



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Snabbvingen 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 har sitt säte i Trollhättan Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 201 890 kr.

Årets resultat före avsättning till underhållsfond visar ett överskott på 358 tkr (f.g.år 1 175 tkr).

Driftkostnaderna exkl årets underhåll och reparationer ligger i stort sett i nivå med föregående år förutom vattenkostnaderna som har ökat med 53 tkr (vilket beror på dels att priset ökat och att det debiterats retroaktivt kostnader från 2020 och 2021). Räntekostnaderna har ökat jämfört med f.g.år p.g.a. ett nyupptaget lån till projektet.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 442% till 218%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 442% till 115%.

I resultatet ingår avskrivningar med 600 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 959 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snabbvingen 1 i Trollhättan Kommun. Fastigheten förvärvades genom exekutiv auktion 1998-07-09. På fastigheten finns 17 lägenheter och 34 småhus. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Snabbvingegatan 1-47 och 2-26 i Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	19
4 rum och kök	16
5 rum och kök	11



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	17
Antal p-platser	34

Total tomtarea	58 913 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 923 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	48 281 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 698 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uddevalla. 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

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
El-avtal	Trollhättan energi AB, Bixia AB
Bevakning	Securitas bevakning
Kabel-TV	Tele 2 Sverige 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 50 och planerat underhåll för 704. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar fr.o.m 2022 så kallad komponentavskrivning och redovisar enligt K3 regelverket vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats enligt K3 regelverket under början av 2022 och visar på ett underhållsbehov med 5 009 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 167 tkr (34 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr. Föreningens fondbehållning per 2022-12-31 uppgår till 4 657 tkr. Budgeterad avsättning för 2023 uppgår till 50 tkr. Avsättningarna tillsammans med upparbetad behållning bedöms således att klara budgeterat underhåll.

## Föreningen har utfört nedanstående underhåll 2022.

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Beskrivning	
Installationer	58 938
Huskropp utvändigt	644 850



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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sture Larsson	Ordförande	2023
Marianne Abrahamsson	Sekreterare	2024
Hans Bladh	Vice ordförande	2024
Leif Jonsson	Ledamot	2024
Päivi-Leena Marjala	Ledamot	2023
Pia-Lott Hansson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Basmaji	Suppleant	2024
Nermin Poturovic	Suppleant	2023
Nileshkumar Padaliya	Suppleant	2024
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Martin Johansson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2023

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har 2022 startat ett ombyggnadsprojekt om totalt 22 400 tkr. Projektet startade i augusti 2022 och beräknas att vara klart oktober 2023. Projektet innefattar byte av tak på bostäder och garage, fönsterbyte och målning av fasader och garage. Projektet finansieras genom dels egna medel om 3 800 tkr och upptag av två nya lån om totalt 18,6 miljoner.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

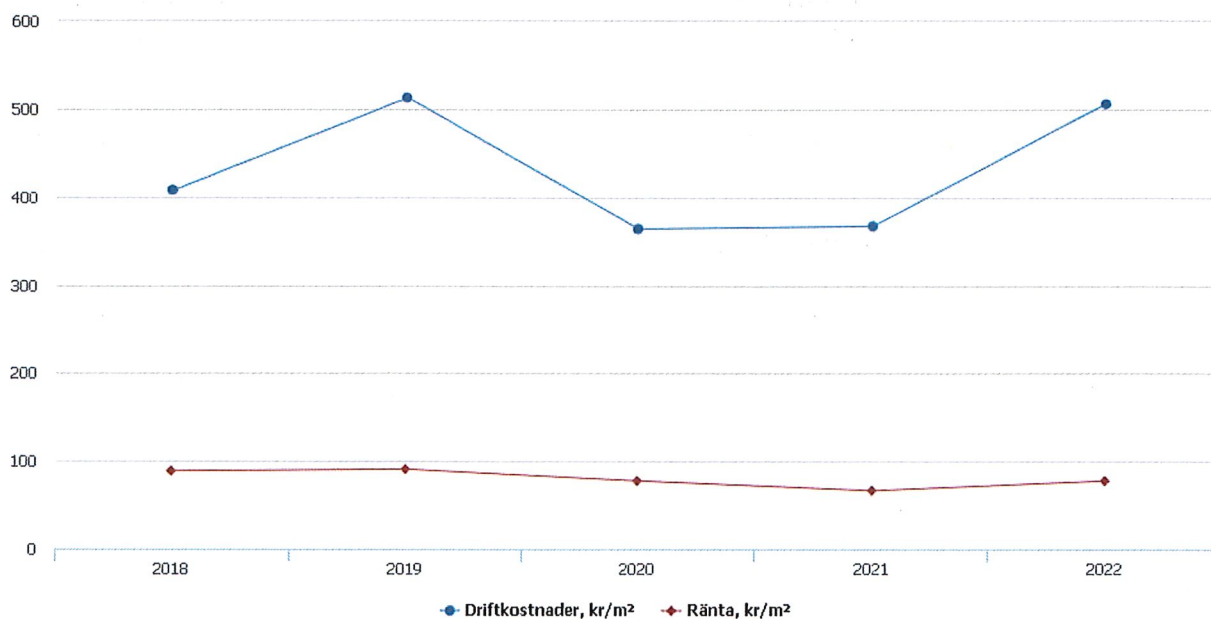
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 %.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 876 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna. *uj*

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 376	4 291	4 207	4 124	4 083
Resultat efter finansiella poster	358	1 175	1 012	182	681
Balansomslutning	41 660	30 341	29 650	28 969	29 038
Soliditet %	12	15	12	8	8
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	115	442	340	277	389
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	218	442	45	27	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	876	859	842	826	818
Driftkostnader, kr/m²	506	367	364	513	408
Ränta, kr/m²	78	67	78	91	89
Underhållsfond, kr/m²	946	1 069	847	581	545

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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. 79,4%) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 100	5 261 692	-1 826 223	1 175 130
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 175 130	-1 175 130
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-703 788	703 788	
Årets resultat				358 300
Vid årets slut	5 100	4 657 904	-47 305	358 300

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-651 093
Årets resultat	358 300
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	703 788
<b>Summa</b>	<b>310 994</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **310 994**

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	4 376 076	4 291 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 864	115 999
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 489 940</b>	<b>4 407 475</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 489 415	-1 805 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-666 432	-665 599
Personalkostnader	Not 6	-100 273	-77 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-600 343	-420 259
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 856 463</b>	<b>-2 968 847</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>633 477</b>	<b>1 438 628</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	53 856	53 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	54 575	11 812
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 608	-329 167
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-275 177</b>	<b>-263 498</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>358 300</b>	<b>1 175 130</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>358 300</b>	<b>1 175 130</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 10	23 764 806	24 358 090
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	105 890	112 950
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	9 355 150	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 225 847</b>	<b>24 471 040</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepapperinnehav	Not 13	561 000	561 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>561 000</b>	<b>561 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 786 847</b>	<b>25 032 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		18 822	18 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	289 485	286 291
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>308 307</b>	<b>305 091</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	7 564 421	5 004 266
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 564 421</b>	<b>5 004 266</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 872 728</b>	<b>5 309 357</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 659 575</b>	<b>30 341 397</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		5 100	5 100
Fond för yttre underhåll		4 657 905	5 261 692
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 663 005</b>	<b>5 266 792</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-47 306	-1 826 223
Årets resultat		358 300	1 175 130
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>310 994</b>	<b>-651 093</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 973 998</b>	<b>4 615 699</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 850 000	24 525 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 850 000</b>	<b>24 525 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 915 000	450 000
Leverantörsskulder		2 367 147	173 040
Skatteskulder		42 538	38 273
Övriga skulder		-	710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	510 892	538 676
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 835 577</b>	<b>1 200 699</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 659 575</b>	<b>30 341 397</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till K3 har skett 2022 och har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper utöver införande av komponentavskrivning.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	103
Stomkomplettering och innevägg	Linjär	53
Värme	Linjär	43
Sanitet VVS	Linjär	43
El	Linjär	35
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	30
Fönster	Linjär	25
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	25
Ventilation	Linjär	31
Dörrar och portar	Linjär	33
Styr- och övervakning	Linjär	11
Restpost	Linjär	43
Inventarier	Linjär	5-20

Markvärdet 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	4 314 876	4 230 276
Hyror, garage	61 200	61 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 376 076</b>	<b>4 291 476</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	102 816	102 816
Övriga ersättningar	6 014	6 185
Övriga rörelseintäkter	4 907	6 998
Försäkringsersättningar	127	-
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>113 864</b>	<b>115 999</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-703 788	-63 533
Reparationer	-49 906	-107 392
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-280 181	-290 672
Försäkringspremier	-80 120	-77 989
Kabel- och digital-TV	-138 899	-137 987
Återbäring från Riksbyggen	8 000	8 000
Obligatoriska besiktningar	-16 913	-18 000
Bevakningskostnader	-25 560	-24 135
Snö- och halkbekämpning	-38 655	-51 808
Förbrukningsinventarier/material	-	-2 433
Rep- och underhåll av teknisk anl.	-2 100	-
Vatten	-420 856	-368 288
Fastighetsel	-52 233	-33 090
Uppvärmning	-505 295	-510 317
Sophantering och återvinning	-98 802	-94 874
Förvaltningsarvode drift	-84 106	-33 464
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 489 415</b>	<b>-1 805 983</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-629 425	-618 126
IT-kostnader	-4 117	-3 988
Arvode, yrkesrevisorer	-15 766	-21 056
Övriga förvaltningskostnader	-5 597	-9 720
Kreditupplysningar	-	-143
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 796	-7 378
Kontorsmateriel	-695	-
Medlems- och föreningsavgifter	-2 397	-2 397
Bankkostnader	-2 640	-2 090
Övriga externa kostnader	-	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-666 432</b>	<b>-665 599</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-52 000	-52 000
Sammanträdesarvoden	-32 000	-13 000
Övriga ersättningar	-3 840	-1 158
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-	-2 000
Sociala kostnader	-12 433	-8 848
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-100 273</b>	<b>-77 006</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-593 284	-406 010
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 059	-14 249
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-600 343</b>	<b>-420 259</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelningar på andelar i Riksbyggens förening	53 856	53 856
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>53 856</b>	<b>53 856</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 687	-
Ränteintäkter från likviditetsplacering	47 820	11 604
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	208
Övriga ränteintäkter	22	-
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>54 575</b>	<b>11 812</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	28 743 859	33 495 825
Mark *	4 751 966	-
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>33 495 825</b>	<b>33 495 825</b>
* Under året har markvärdet brutits ut från byggnadsvärdet.		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 137 735	-8 731 725
	<b>-9 137 735</b>	<b>-8 731 725</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-593 284	-406 010
	<b>-593 284</b>	<b>-406 010</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 731 019</b>	<b>-9 137 735</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 764 806</b>	<b>24 358 090</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	19 012 840	24 358 090
Mark	4 751 966	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	12 762 000	11 179 000
Småhus	35 519 000	35 519 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>48 281 000</b>	<b>46 698 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>39 776 000</i>	<i>38 376 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 505 000</i>	<i>8 322 000</i>

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	257 080	257 080
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>257 080</b>	<b>257 080</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-144 130	-129 881
	<b>-144 130</b>	<b>-129 881</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-7 059	-14 249
	<b>-7 059</b>	<b>-14 249</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-151 190	-144 130
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-151 190</b>	<b>-144 130</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>105 890</b>	<b>112 950</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	105 890	112 950

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>	-	-
Årets anskaffningar takbyte, målning och fönsterbyte	9 355 150	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 355 150</b>	-

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	561 000	561 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>561 000</b>	<b>561 000</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 836	80 120
Förutbetalda driftkostnader	6 900	6 390
Förutbetalt förvaltningsarvode	157 356	157 326
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	35 393	34 843
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	7 612
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>289 485</b>	<b>286 291</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	7 213 432	4 615 612
Transaktionskonto	347 989	385 654
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 564 421</b>	<b>5 004 266</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	33 765 000	24 975 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-690 000	-450 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 225 000	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>29 850 000</b>	<b>24 525 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,80%	2023-01-25	3 425 000,00	0,00	100 000,00	3 325 000,00
SWEDBANK	2,05%	2024-09-25	3 345 000,00	0,00	150 000,00	3 195 000,00
SBAB	0,94%	2025-05-09	10 030 000,00	0,00	100 000,00	9 930 000,00
SWEDBANK	1,06%	2026-05-25	8 175 000,00	0,00	100 000,00	8 075 000,00
SBAB	3,20%	2027-07-09	0,00	9 300 000,00	60 000,00	9 240 000,00
<b>Summa</b>			<b>24 975 000,00</b>	<b>9 300 000,00</b>	<b>510 000,00</b>	<b>33 765 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 690 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 760 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 315 000 kr, förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi swedbanks lån om 3 325 000 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 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	18 261	18 464
Upplupna driftskostnader	-	4 968
Upplupna elkostnader	10 942	6 352
Upplupna vattenavgifter	33 025	31 157
Upplupna värmekostnader	82 751	82 547
Upplupna kostnader för renhållning	8 045	15 222
Upplupna revisionsarvoden	3 750	3 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 956	10 536
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	347 163	366 431
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>510 892</b>	<b>538 676</b>

**Not Ställda säkerheter**

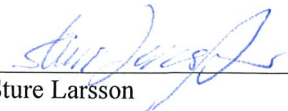
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	54 621 000	54 621 000
Varav i eget innehav	15 999 000	15 999 000



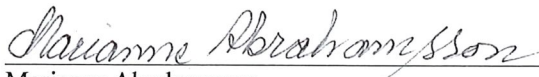
## Styrelsens underskrifter

Trollhättan 16/2-2023

Ort och datum



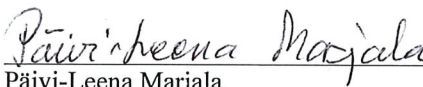
Sture Larsson



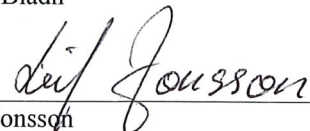
Marianne Abrahamsson



Hans Bladh



Päivi-Leena Marjala



Leif Jonsson



Pia-Lott Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/2 2023



RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Snabbvingen  
Org.nr 716447-6603

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Snabbvingen för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

44



## 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Snabbvingen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Skövde den 22 februari 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 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 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.

# RB BRF Snabbvingen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Snabbvingen 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)

