

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen Brf Vita Höja  
Org nr: 746000-8118





# Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

---

# Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse för Riksbyggen

Brf Vita Höja verksamhetsåret 2021

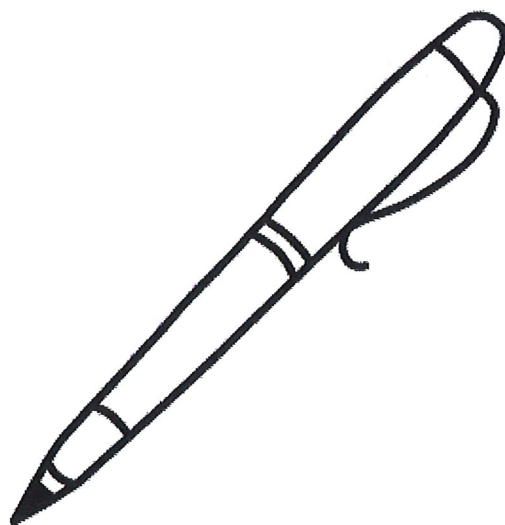
Kontroll av spill och avloppsledningar under mark.

Gemensam el och internet enligt stämmobeslut.

Till detta kommer det löpande underhåll.

Våra studiecirkelar, bussutfärder och andra aktiviteter har inte kunna genomföras på grund av corona.

De nödvändiga underhållsåtgärderna innebär en stor kostnad för vår bostadsrättsförening. Men trots dessa stora utgifter är vår ekonomi god, och så även vår likviditet.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter .....	13

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Vita Höja  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 115%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 289 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 040 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Knekten 1 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 324 lägenheter samt ett butikscentrum uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	12	Antal lokaler	5
2 rum och kök	96	Antal garage	120
3 rum och kök	216		
Total tomtarea			45 353 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea			25 193 m <sup>2</sup>
Total lokalarea			1 247 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde			273 830 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			273 830 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne. 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
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar
Bevakning	Security Assistance
Kabel-TV	Tele2
Fjärrvärme	E-ON
El	Luleå Energi
Sopsugsmaskin	Envac

#### 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 982 tkr och planerat underhåll för 1 151 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 5 528 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 219 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 528 tkr.

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

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Värmesystem	2015
VVS	2015
Värmesystem	2015
Hiss	2015
Fasader	2015
Lekplatser	2015
Markytor	2016
Relining	2016-2017
Tappvatten	2016-2017
Gemensamma utrymmen	2018
Relining	2018
Markytor	2018

Gemensamma utrymmen	2019
Installationer	2019
Huskropp utvändigt	2019
Markytor	2019
Tvättstuga	2020
Installationer VVS och El	2020
Markytor	2020

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lekplats	128 962
Tvättstuga	53 706
Underhållsspolning	562 500
Utemiljö och garage	406 113

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Tornheim	Ordförande	2022
Monica Lind	Sekreterare	2022
Bengt Bedelius	Vice ordförande	2022
Anita Perlerup	Ledamot	2022
Lena Runvik	Ledamot	2023
Peter Persson	Ledamot	2023
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Strandh	Suppleant	2022
Mikael Hertzman-Ericson	Suppleant	2023
Anel Halak	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Lennart Rolf	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Samir Beciri	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Andersson	2022
Jennie Runquist	2022
Sandra Lindgren	2022

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 409 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 413 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-01-01.

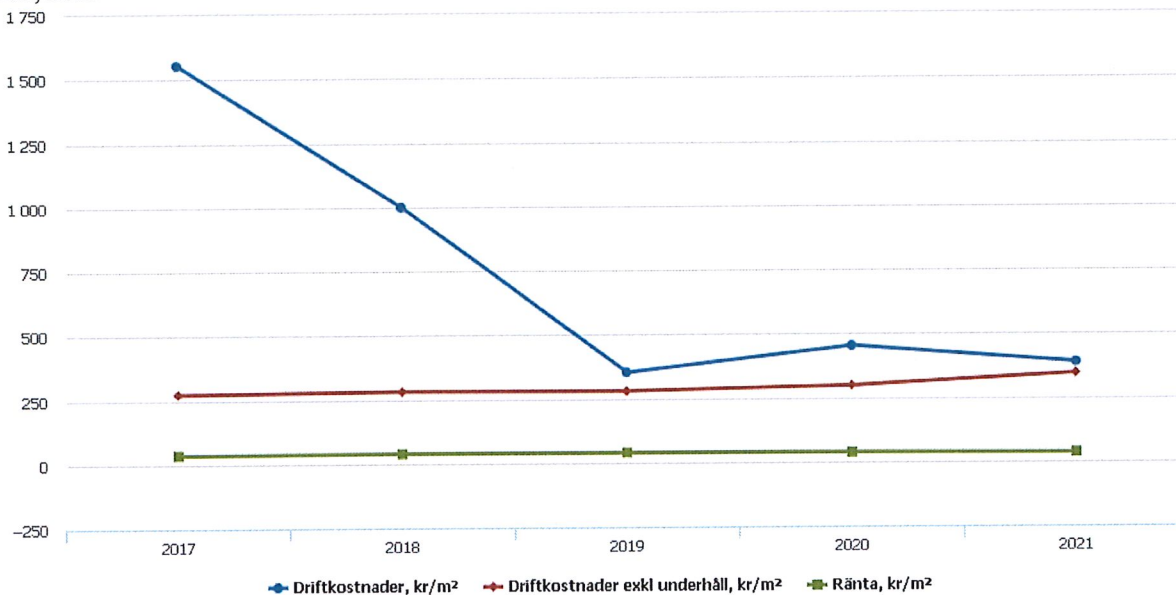
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 585 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 36 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	18 746	18 547	18 245	18 257	17 076
Resultat efter finansiella poster	1 751	-1 282	1 138	-15 533	-31 039
Årets resultat	1 751	-1 282	1 138	-15 533	-31 039
Balansomslutning	35 988	35 592	39 122	42 202	58 610
Soliditet %	-129	-136	-119	-113	-55
Likviditet %	115	12	139	125	357
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	585	585	573	573	513
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	97	97	97	97	92
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	388	453	352	999	1 553
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	345	298	280	281	272
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	36	38	40	39	35
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 874	2 943	3 048	3 036	3 153



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

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 785 263	4 557 018	-53 061 187	-1 281 817
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 281 817	1 281 817
Reservering underhållsfond		5 528 000	-5 528 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 151 281	1 151 281	
Årets resultat				1 751 332
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 785 263</b>	<b>8 933 737</b>	<b>-58 719 723</b>	<b>1 751 332</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-54 343 003
Årets resultat	1 751 332
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 528 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 151 281
<b>Summa</b>	<b>-56 968 390</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 56 968 390

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

# Resultaträkning

		2021-01-01	2020-01-01
Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	18 746 267	18 547 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	312 986	80 008
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 059 253</b>	<b>18 627 378</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 268 380	-11 973 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 885 545	-5 413 866
Personalkostnader	Not 6	-253 175	-229 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 289 083	-1 289 083
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 696 183</b>	<b>-18 906 406</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 363 070</b>	<b>-279 027</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	328 704	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 713	8 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-949 155	-1 011 356
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-611 738</b>	<b>-1 002 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 751 332</b>	<b>-1 281 817</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 751 332</b>	<b>-1 281 817</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	22 680 321	23 850 654
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	118 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 680 321</b>	<b>23 969 404</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	3 424 000	3 424 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 424 000</b>	<b>3 424 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 104 321</b>	<b>27 393 404</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-55 772	8 986
Övriga fordringar		631	2 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 768 717	1 540 293
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 713 576</b>	<b>1 551 873</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	8 170 075	6 646 845
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 170 075</b>	<b>6 646 845</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 883 651</b>	<b>8 198 718</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>35 987 972</b>	<b>35 592 122</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 785 263	1 785 263	
Fond för yttre underhåll	8 933 736	4 557 018	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 718 999</b>	<b>6 342 281</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-58 719 722	-53 061 187	
Årets resultat	1 751 332	-1 281 817	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-56 968 390</b>	<b>-54 343 003</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-46 249 391</b>	<b>-48 000 723</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	73 646 249	15 370 062
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 646 249</b>	<b>15 370 062</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 338 240	62 449 539
Leverantörsskulder		2 309 136	1 484 325
Skatteskulder		48 368	47 551
Övriga skulder	Not 17	1 539 202	1 991 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 356 168	2 249 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 591 114</b>	<b>68 222 783</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>35 987 972</b>	<b>35 592 122</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 751 332	-1 281 817
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 289 083	1 289 083
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 040 415</b>	<b>7 267</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-161 703	-51 218
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	479 630	-1 741 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 358 343</b>	<b>-1 785 687</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 835 112	-506 368
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 835 112</b>	<b>-506 368</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 523 231</b>	<b>-2 292 055</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>6 646 844</b>	<b>8 938 899</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>8 170 076</b>	<b>6 646 844</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

*I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.  
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.*

# 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	60
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 730 864	14 730 864
Årsavgifter, lokaler	1 083 252	1 083 252
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-220 744	-220 745
Hyror, bostäder	187 260	77 220
Hyror, lokaler	17 700	17 700
Hyror, garage	269 928	177 888
Hyror, p-platser	172 800	0
Hyror, övriga	162 845	162 673
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 040
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 570	-364
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-176 300	-3 509
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-52 488	-52 488
Bränsleavgifter, bostäder	2 575 920	2 575 920
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>18 746 267</b>	<b>18 547 371</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga avgifter	500	1 650
Övriga ersättningar	59 203	45 418
Fakturerade kostnader	180	2 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-16



Återvunna fordringar	0	880
Övriga rörelseintäkter	38 022	18 875
Försäkringsersättningar	215 082	10 321
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>312 986</b>	<b>80 008</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 151 281	-4 088 420
Reparationer	-982 229	-814 356
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-561 016	-551 296
Försäkringspremier	-348 325	-304 214
Kabel- och digital-TV	-216 737	-224 761
Återbäring från Riksbyggen	51 400	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 037	-54 737
Serviceavtal	-532 342	-51 355
Obligatoriska besiktningar	-452 905	-290 260
Bevakningskostnader	-176 173	-216 013
Snö- och halkbekämpning	-197 109	-61 563
Förbrukningsinventarier	-335 514	-381 832
Vatten	-915 660	-854 860
Fastighetsel	-510 826	-460 538
Uppvärmning	-3 279 380	-2 919 720
Sophantering och återvinning	-546 235	-542 557
Förvaltningsarvode drift	-90 010	-157 051
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 268 380</b>	<b>-11 973 532</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	-36 520	0
Förvaltningsarvode administration	-4 597 803	-4 580 911
IT-kostnader	-3 750	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 625	-25 781
Övriga förvaltningskostnader	-98 673	-68 301
Kreditupplysningar	-13 285	-4 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-72 812	-41 114
Representation	-1 568	0
Kontorsmateriel	-6 850	-1 203
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Konsultarvoden	0	-491 894
Bankkostnader	-2 042	-1 080
Övriga externa kostnader	-12 008	-185 172
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-4 885 545</b>	<b>-5 413 866</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-170 500	-167 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-39 400	-33 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-888
Övriga personalkostnader	-12 281	0
Sociala kostnader	-30 994	-28 837
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-253 175</b>	<b>-229 925</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-370 031	-370 031
Avskrivningar tillkommande utgifter	-800 303	-800 303
Avskrivning Installationer	-118 750	-118 750
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 289 083</b>	<b>-1 289 083</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening	328 704	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>328 704</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 840	7 816
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	873	751
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 713</b>	<b>8 567</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-949 000	-1 011 356
Övriga räntekostnader	-155	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-949 155</b>	<b>-1 011 356</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 545 367	24 545 367
Tomtmark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	36 680 545	36 680 545
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>62 562 082</b>	<b>62 562 082</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 755 796	-13 385 766
Tillkommande utgifter	-24 955 631	-24 155 329
	<b>-38 711 428</b>	<b>-37 541 095</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-370 031	-370 031
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-800 303	-800 303
	<b>-1 170 334</b>	<b>-1 170 334</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-39 881 761</b>	<b>-38 711 429</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>22 680 321</b>	<b>23 850 654</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	10 419 540	10 789 570
Mark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	10 924 611	11 724 914
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	265 000 000	265 000 000
Lokaler	8 830 000	8 830 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>273 830 000</b>	<b>273 830 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>196 400 000</i>	<i>196 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>77 430 000</i>	<i>77 430 000</i>

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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	421 468	421 468
Installationer	1 187 500	1 187 500
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 608 968</b>	<b>1 608 968</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-421 468	-421 468
Installationer	-1 068 750	-950 000
	<b>-1 490 218</b>	<b>-1 371 468</b>

## Årets avskrivningar

Installationer	-118 750	-118 750
	<b>-118 750</b>	<b>-118 750</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 187 500</b>	<b>-1 068 750</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>118 750</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	118 750

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	3 424 000	3 424 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>3 424 000</b>	<b>3 424 000</b>

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	359 472	348 325
Förutbetalda driftkostnader	16 514	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 167 989	1 145 228
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 016	46 740
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 840	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 886	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 768 717</b>	<b>1 540 293</b>

## Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	2 840 910	2 836 893
Företagskonto	-8 538	0
Transaktionskonto	5 337 703	3 809 951
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 170 075</b>	<b>6 646 845</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Inteckningslån	75 984 489	78 306 729
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 338 240	-62 936 667
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>73 646 249</b>	<b>15 370 062</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,71%	2024-12-20	13 639 512,00	0,00	378 872,00	13 260 640,00
SWEDBANK	0,85%	2025-06-18	14 281 000,00	0,00	438 000,00	13 843 000,00
SWEDBANK	1,16%	2025-09-25	1 576 190,00	0,00	49 128,00	1 527 062,00
SWEDBANK	0,93%	2026-06-17	14 500 000,00	0,00	416 000,00	14 084 000,00
SWEDBANK	1,10%	2026-12-22	14 700 000,00	0,00	400 000,00	14 300 000,00
SWEDBANK	1,34%	2027-11-25	19 610 027,00	0,00	640 240,00	18 969 787,00
<b>Summa</b>			<b>78 306 729,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 322 240,00</b>	<b>75 984 489,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska och 2 338 240 kr amorteras varför denna del betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 57 014 702 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 64 293 289 kr.

**Not 17 Övriga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	1 539 202	1 489 529
Clearing	0	14 746
Övriga kortfristig låneskulder	0	487 128
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 539 202</b>	<b>1 991 403</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	63 992	66 083
Upplupna driftskostnader	55 297	0
Upplupna elkostnader	47 323	27 924
Upplupna värmekostnader	516 045	486 305
Upplupna kostnader för renhållning	38 020	28 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 635 491	1 641 602
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 356 168</b>	<b>2 249 964</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	89 057 100	89 057 100

### **Not Eventualförpliktelser**

---

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

---

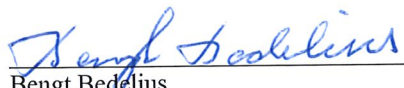
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

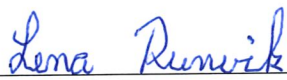
Styrelsens underskrifter

Malmö 2022-04-26

  
Jan Tornheim


  
Peter Persson

  
Bengt Bedelius

  
Lena Runvik


  
Monica Lind

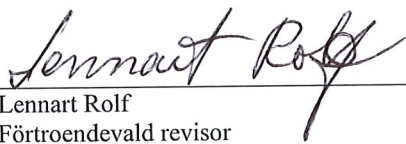
  
Anita Perlerup

  
Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats, 2022-05-09

KPMG AB

  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

  
Lennart Rolf  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Vita Höja, org. nr 746000-8118

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Vita Höja för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Vita Höja för år 2021 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Malmö

den

4/5-22

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Lennart Rolf

Förtroendevald 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.







---

# Riksbyggen Brf Vita Höja

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Vita Höja 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)

