

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Vivalla  
Org nr: 717600-8261



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vivalla får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 86:51 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 296 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastighetens adress är Viktor Rydbergsgatan 2-40 och Wivalliusgatan 1-49 i Uppsala.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	48	Antal lokaler	1
2 rum och kök	92	Antal garage	92
3 rum och kök	112	Antal p-platser med motorvärmare	185
4 rum och kök	44	Antal p-platser buss	10
		Antal p-platser handikapp	2

Total tomtarea	49 112 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	20 026 m <sup>2</sup>
Total lokalarea*	1 770 m <sup>2</sup>

\*I samband med fastighetsdeklaration har noggrannare uppmätning av föreningens ytor genomförts, vilket resulterat i större lokalarea jämfört med föregående år.

Årets taxeringsvärde	319 694 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	221 572 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Relita	Fastighetsjour
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Tele2	Kabel-TV och bredband
Bravida	Fastighetsjour
Anticimex	Inspektion skadedjur
Telenor	Bredband

#### 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 754 tkr och planerat underhåll för 1 408 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan reviderades i juli 2022 och visar på ett underhållsbehov på 2 305 tkr per år för de närmaste 30 åren.

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

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Utbyte golvplattor i trapphus	2019
Tvättmaskiner	2019
Belysning i garage	2019
Huskropp utvändigt, målningsarbeten	2019
Lekplatser	2019-2020
Injustering ventilation	2019-2020
Tvättutrustning	2021
Markytor	2021



<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
2 st tvättmaskiner	91 830
Filterbyten	3 628
Byte garageportar	1 312 100

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Stambyte	2022-2025
Balkongrenovering	2025-2027

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christer Pedersen	Ordförande	2023
Zanyar Kadir	Sekreterare	2024
Bernt Jonsson	Vice ordförande	2024
Gerd Hydfors	Ledamot	2023
Peter Nyberg	Ledamot	2024
Joacim Ahlinder	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen, avgått under året
Alexsandra Sandberg	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patrik Strid	Suppleant	2023
Sebastian Bernsten	Suppleant	2023
Johanna Jangland	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2023
Anders Illerbrand Eriksson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Edina Bajic	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Susanne Sporrang (sammankallande)	2023
Heléne Arnell	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Stambyte

Föreningen har under 2022 påbörjat ett stambyte i föreningens fastighet. Vatten- avlopps- och värmeledningar byts ut och i våtrum i lägenheter blir det nya tät- och ytskikt. I låghusen byts värmesystem från ett 1-rörssystem till ett 2-rörssystem. 2-rörssystem finns redan i höghusen.

Allmänna utrymmen såsom trapphus, källare och tvättstugor berörs också när ledningar byts ut. Likaså påverkas altaner och förråd i bottenplan då en ny kulvert grävs ner och dras in i husen via förråden på bottenvåningen.

En evakueringsanläggning byggdes upp på grönytan i mitten av föreningen under våren 2022. I augusti flyttade första omgången boende in i bodarna medan stambytet genomfördes i deras lägenheter. Arbetet med stambytet sker i etapper baserat på kulvertens sträckning samt evakueringsbehoven i lägenheterna. Stambytet beräknas vara klart under våren 2025.

Budgeterad kostnad för projektet är 179,6 Mkr. Styrelsen har med hjälp av Riksbyggen upprättat en femårsbudget som reviderades senast i november 2023. Finansieringsplanen var då 175 Mkr i nyupplåning (varav 60 Mkr lånades upp under år 2022), samt en årlig avgiftshöjning på 8% under fem år. Finansieringen ses över kontinuerligt och kan komma att revideras ytterligare under projektets gång.

### K3

Föreningen har övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3. Det innebär att föreningen vid större planerade underhåll, som t.ex. stambyte, har möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av över tiden fram till nästa underhåll.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 343 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 346 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 3% från 2022-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 092	13 884	13 924	13 588	13 421
Resultat efter finansiella poster	2 094	4 100	3 136	1 840	4 843
Årets resultat	2 094	4 100	3 136	1 840	4 843
Resultat exklusive avskrivningar	2 706	4 712	3 748	2 452	5 455
Balansomslutning	101 130	39 829	36 077	33 146	30 712
Soliditet %	34	81	78	76	76
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	988	588	497	437	502
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	988	588	497	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	600	582	577	559	558
Driftkostnader, kr/m <sup>2**</sup>	415	371	433	457	364
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2**</sup>	350	358	374	337	333
Ränta, kr/m <sup>2**</sup>	27	1	2	2	4
Underhållsfond, kr/m <sup>2**</sup>	354	332	248	223	279
Lån, kr/m <sup>2**</sup>	2 903	184	207	243	268

\*Fr. o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år. Eftersom föreningen inte har några lån som ska omsättas nästa verksamhetsår blir nyckeltalen för 2022 desamma oavsett vilken beräkningsmetod som används.

\*\*Total lokalarea har uppdaterats i samband med fastighetsdeklaration, vilket innebär att tidigare år inte är jämförbara med 2022.

**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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 142 864	1 871 700	7 050 513	18 202 311	4 099 706
Disposition enl. årsstämmobeslut				4 099 706	-4 099 706
Reservering underhållsfond			2 071 000	-2 071 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 407 558	1 407 558	
Årets resultat					2 094 237
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 142 864</b>	<b>1 871 700</b>	<b>7 713 955</b>	<b>21 638 575</b>	<b>2 094 237</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	22 302 017
Årets resultat	2 094 237
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 071 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 407 558
<b>Summa</b>	<b>23 732 812</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 23 732 812

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	14 092 468	13 883 697
Övriga rörelseintäkter	Not 3	838 651	1 005 204
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 931 119</b>	<b>14 888 901</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 035 435	-7 879 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 064 112	-2 006 371
Personalkostnader	Not 6	-290 506	-307 161
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-611 863	-611 863
Övriga rörelsekostnader		-5 478	-5 354
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 007 394</b>	<b>-10 810 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 923 726</b>	<b>4 078 242</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	42 624	42 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	207 107	410
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 079 220	-21 570
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-829 489</b>	<b>21 464</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 094 237</b>	<b>4 099 706</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 094 237</b>	<b>4 099 706</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 11	15 053 104	15 664 967
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	35 500 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 553 104</b>	<b>15 664 967</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	444 000	444 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>444 000</b>	<b>444 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 997 104</b>	<b>16 108 967</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 604	821
Övriga fordringar	Not 15	384 693	384 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	730 289	1 216 579
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 119 586</b>	<b>1 601 862</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	49 013 683	22 118 112
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>49 013 683</b>	<b>22 118 112</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>50 133 268</b>	<b>23 719 975</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>101 130 372</b>	<b>39 828 941</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	3 014 564	3 014 564	
Fond för yttre underhåll	7 713 955	7 050 513	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 728 519</b>	<b>10 065 077</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	21 638 575	18 202 311	
Årets resultat	2 094 237	4 099 706	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>23 732 812</b>	<b>22 302 017</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>34 461 331</b>	<b>32 367 095</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	61 597 114	3 429 102
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 597 114</b>	<b>3 429 102</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 681 988	481 988
Leverantörsskulder		524 188	1 276 456
Skatteskulder	Not 19	46 416	41 444
Övriga skulder	Not 20	424 258	444 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 395 076	1 787 944
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 071 927</b>	<b>4 032 745</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>101 130 372</b>	<b>39 828 941</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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
Byggnader	Linjär	Klar
Inventarier	Linjär	Klar
Anslutningsavgifter	Linjär	Klar
Markanläggning motorvärme	Linjär	12
Markanläggning övrigt	Linjär	Klar
Standardförbättringar fönsterbyte	Linjär	40
Standardförbättring säkerhetsdörrar	Linjär	25
Standardförbättringar våtutrymme, miljöstationer och övrigt	Linjär	Klar

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 013 452	11 663 340
Hyror, lokaler	38 400	38 400
Hyror, garage	464 152	403 400
Hyror, p-platser	480 000	480 000
Hyror, övriga	74 474	73 669
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 050	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 800	-19 500
Vattenavgifter*	467 393	575 238
Elavgifter*	569 447	669 450
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 092 468</b>	<b>13 883 697</b>

\* Under 2022 har föreningen ändrat till tre månaders fördröjning för avisering av el-/vattenavgifter. Detta medför att endast 11 månaders intäkter finns med avseende el-/vattenavgifter år 2022.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	426 240	426 240
Övriga lokalintäkter	0	28 350
Övriga ersättningar	61 390	44 692
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-40
Erhållna skadestånd	33 010	0
Övriga rörelseintäkter	173 068	171 485
Försäkringsersättningar	144 953	333 757
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>838 651</b>	<b>1 005 204</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 407 558	-267 271
Reparationer	-418 838	-258 681
Vattenskador	-335 228	-446 628
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-526 564	-477 584
Försäkringspremier	-307 429	-300 685
Kabel- och digital-TV	-839 918	-839 824
Pcb/Radonsanering	-6 366	-70 775
Återbäring från Riksbyggen	21 300	20 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-638
Serviceavtal	-92 014	-78 787
Obligatoriska besiktningar	-15 351	-14 725
Snö- och halkbekämpning	-14 704	-53 570
Förbrukningsinventarier	-12 789	-78 736
Fordons- och maskinkostnader	0	-222
Vatten	-835 110	-902 701
Fastighetsel	-1 578 002	-1 399 959
Uppvärmning	-2 153 816	-2 254 487
Sophantering och återvinning	-505 906	-394 724
Förvaltningsarvode drift	-7 141	-60 412
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 035 435</b>	<b>-7 879 910</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 905 311	-1 845 861
IT-kostnader	-16 696	-14 117
Arvode, yrkesrevisor	-17 063	-16 563
Övriga förvaltningskostnader	-22 071	-27 549
Kreditupplysningar	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 092	-49 253
Representation	-2 321	0
Kontorsmateriel	-8 587	-4 280
Telefon och porto	-6 584	-8 382
Medlems- och föreningsavgifter	-22 200	-22 200
Bankkostnader	-2 120	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 066	-16 437
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 064 112</b>	<b>-2 006 371</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-39 312
Styrelsearvoden	-75 500	-68 000
Sammanträdesarvoden	-118 800	-120 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 950	-24 000
Övriga kostnadsersättningar	-10	0
Sociala kostnader	-51 246	-55 849
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-290 506</b>	<b>-307 161</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-82 936	-82 936
Avskrivningar tillkommande utgifter	-528 928	-528 928
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-611 863</b>	<b>-611 863</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	42 624	42 624
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>42 624</b>	<b>42 624</b>

*Avser utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening*

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	205 819	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	893	410
Övriga ränteintäkter	395	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>207 107</b>	<b>410</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-598 845	-21 291
Övriga räntekostnader	0	-279
Övriga finansiella kostnader	-480 375	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 079 220</b>	<b>-21 570</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	22 985 439	22 985 439
Mark	2 978 000	2 978 000
Tillkommande utgifter	26 240 426	26 240 426
Anslutningsavgifter	1 056 885	1 056 885
Markanläggning	1 560 487	1 560 487
	<b>54 821 237</b>	<b>54 821 237</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>54 821 237</b>	<b>54 821 237</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-22 985 439	-22 985 439
Anslutningsavgifter	-1 056 885	-1 056 885
Tillkommande utgifter	-13 801 780	-13 272 852
Markanläggningar	-1 312 166	-1 229 230
	<b>-39 156 270</b>	<b>-38 544 406</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-528 928	-528 928
Årets avskrivning markanläggningar	-82 936	-82 936
	<b>-611 863</b>	<b>-611 863</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-39 768 133</b>	<b>-39 156 270</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>15 053 104</b>	<b>15 664 967</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	2 978 000	2 978 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	11 909 718	12 438 646
Markanläggningar	165 385	248 321
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	312 000 000	217 000 000
Lokaler	7 694 000	4 572 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>319 694 000</b>	<b>221 572 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>205 659 000</i>	<i>153 755 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>114 035 000</i>	<i>67 817 000</i>



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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	550 027	550 027
	<b>550 027</b>	<b>550 027</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>550 027</b>	<b>550 027</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-550 027	-550 027
	<b>-550 027</b>	<b>-550 027</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-550 027	-550 027
	<b>-550 027</b>	<b>-550 027</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
Stambyte	35 500 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 500 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	444 000	444 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>444 000</b>	<b>444 000</b>
<i>Avser andelar i Riksbyggens Intresseförening</i>		

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	384 693	384 462
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>384 693</b>	<b>384 462</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	344 913	307 429
Förutbetalda driftkostnader	44 174	20 361
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	476 231
Förutbetald kabel-tv-avgift	210 008	209 970
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 520	4 256
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 674	198 333
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>730 289</b>	<b>1 216 579</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	22 100	26 078
Bankmedel	25 038 938	0
Transaktionskonto	23 952 644	22 092 034
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>49 013 683</b>	<b>22 118 112</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	63 279 102	3 911 090
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 681 988	-481 988
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>61 597 114</b>	<b>3 429 102</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,51%	2024-12-01	3 911 090,00	0,00	481 988,00	3 429 102,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2027-12-01	0,00	30 000 000,00	0,00	30 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,69%	2030-07-30	0,00	30 000 000,00	150 000,00	29 850 000,00
<b>Summa</b>			<b>3 911 090,00</b>	<b>60 000 000,00</b>	<b>631 988,00</b>	<b>63 279 102,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 681 988 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 54 869 162 kr

**Not 19 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	1 616	164
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	526 564	477 584
Debiterad preliminärskatt	-481 764	-436 304
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>46 416</b>	<b>41 444</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	296 521	296 521
Mottagna depositioner	31 500	30 000
Skuld för moms	-30 815	-21 032
Skuld sociala avgifter och skatter	127 052	139 220
Clearing	0	204
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>424 258</b>	<b>444 913</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	273 871	1 551
Upplupna driftskostnader	9 631	49 480
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 556	35 378
Upplupna elkostnader	371 872	230 524
Upplupna värmekostnader	346 030	346 056
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 634	2 805
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 337 482	1 122 150
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 395 076</b>	<b>1 787 944</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	63 853 000	39 853 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala 25/4-23

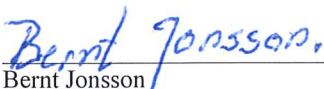
Ort och datum



Christer Pedersen



Zanyar Kadir



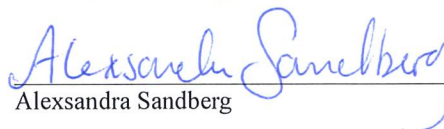
Bernt Jonsson



Gerd Hydfors



Peter Nyberg



Alexandra Sandberg

Min Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2023



Tomas Ericson, BOREV Revision AB  
Auktoriserad revisor



Anders Illerbrand Eriksson  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vivalla, org.nr 717600-8261

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vivalla för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vivalla för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 17 maj 2023



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i RB BRF Vivalla, org. nr. 717600-8261

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Vivalla, org. nr. 717600-8261 för räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

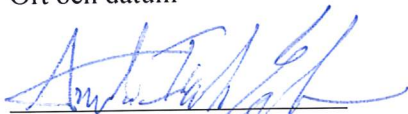
Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs. Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2023-05-12

Ort och datum



Anders Illerbrand Eriksson

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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



### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RB BRF Vivalla

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Vivalla i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

