

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Åriket 4  
Org.nr: 769630-3630





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åriket 4 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I årets resultat 837 tkr ingår avskrivningar med 2 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 975 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 28:6, belägen på adresser Kungsängsgatan 59 D-G samt Viragatan 1,3,5,7 och 9 i Uppsala kommun.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kungsängen 28:7 (Brf Åriket 3:2) och Kungsängen 28:2 (Brf Åriket 3:1). Gemensamhetsanläggning omfattar förgårdsmark och innergård.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	12
3 rum och kök	38
4 rum och kök	32
5 rum och kök	4

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	63
Antal förråd	15

Total tomtarea	3 502 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 531 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	170 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	1 800 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 970 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	313 652 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	227 171 000 kr



## 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 155 tkr och planerat underhåll för 100 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fyra åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 53 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020 och sträcker sig till år 2049.

## Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Oljning/lackning	39 718
Målning skärmväggar	14 623
Automatiska dörrstängare	45 955

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Petersson	Ordförande	2023
Fredrik Johansson	Sekreterare	Avgick augusti 2022
Einar Björvingsson	Vice ordförande	2023
Torbjörn Haglind	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Ekengren	Suppleant	2023
Charlotte Ausmann	Suppleant	2023
Erik Larsson	Suppleant	2023
Lars Jakobsson	Suppleant	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Söderqvist	2023
Lovisa Svensson	2023

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 153 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen förändrade årsavgifter senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 690 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	6 653	6 511	6 375	6 274	6 506
Resultat efter finansiella poster	837	1 332	1 284	1 170	1 257
Soliditet %	78	78	77	76	76
Lån, kr/m <sup>2</sup> *	8 859	11 343	11 733	12 097	12 794

\*2022 år är inte jämförbart med tidigare år då lån kr/m<sup>2</sup> tidigare beräknats på bostadsrättsarea+lokaler hyresrätt och beräknas nu på bostadsrättsarea+total lokalarea.

**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	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	179 080 000	121 005 000	746 730	4 211 497	1 331 826
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 331 826	-1 331 826
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut			225 930	-225 930	
Årets resultat					836 859
<b>Vid årets slut</b>	<b>179 080 000</b>	<b>121 005 000</b>	<b>972 660</b>	<b>5 317 392</b>	<b>836 859</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 317 392
Årets resultat	836 859
<b>Summa</b>	<b>6 154 251</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	100 296
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>5 854 547</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 653 465	6 511 443
Övriga rörelseintäkter	Not 3	293 979	286 327
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 947 444</b>	<b>6 797 770</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 852 744	-2 170 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 174	-237 223
Personalkostnader	Not 6	-192 801	-186 641
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 138 038	-2 128 728
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 444 758</b>	<b>-4 722 820</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 502 687</b>	<b>2 074 950</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 359	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-681 187	-743 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-665 828</b>	<b>-743 124</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>836 859</b>	<b>1 331 826</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>836 859</b>	<b>1 331 826</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	389 605 415	391 707 082
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	347 411	552 527
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>389 952 826</b>	<b>392 259 609</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>389 952 826</b>	<b>392 259 609</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 303 202	145
Övriga fordringar	Not 13	102 850	388 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	183 999	186 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 590 051</b>	<b>575 471</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 309 831	2 181 389
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 309 831</b>	<b>2 181 389</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 899 882</b>	<b>2 756 860</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>393 852 708</b>	<b>395 016 468</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	300 085 000	300 085 000	
Fond för yttre underhåll	972 660	746 730	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>301 057 660</b>	<b>300 831 730</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	5 317 392	4 211 497	
Årets resultat	836 859	1 331 826	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 154 251</b>	<b>5 543 322</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>307 211 911</b>	<b>306 375 052</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	57 799 500	54 611 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 799 500</b>	<b>54 611 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 368 000	32 744 000
Leverantörsskulder	Not 17	39 233	139 620
Skatteskulder	Not 18	14 054	1 470
Övriga skulder	Not 19	162 786	143 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 257 224	1 002 177
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 841 297</b>	<b>34 030 416</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>393 852 708</b>	<b>395 016 468</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstationer	Linjär	15
Elbilsladdare	Linjär	10

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	5 196 975	5 090 420
Hyror, lokaler	454 116	443 232
Hyror, garage	869 400	858 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 550	-4 858
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 697	-11 497
Rabatter	-117	-12 129
Vattenavgifter <sup>1</sup>	105 506	118 211
Debiterad fastighetsskatt	35 832	29 664
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 653 465</b>	<b>6 511 443</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	234 960	234 740
Övriga ersättningar	41 430	31 818
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	1
Övriga rörelseintäkter	17 583	19 768
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>293 979</b>	<b>286 327</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-100 296	0
Reparationer	-154 938	-11 578
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 520	-91 710
Försäkringspremier	-77 985	-52 963
Kabel- och digital-TV	-246 977	-199 390
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 128	0
Serviceavtal	-155 091	-71 202
Obligatoriska besiktningar	-16 245	0
Snö- och halkbekämpning	-31 218	-29 479
Drift och förbrukning, övrigt	-1 270	0
Förbrukningsinventarier	-18 051	-22 205
Vatten	-286 219	-287 484
Fastighetsel	-608 655	-413 511
Uppvärmning	-420 665	-477 210
Sophantering och återvinning	-271 771	-174 078
Förvaltningsarvode drift	-338 716	-339 418
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 852 744</b>	<b>-2 170 228</b>

<sup>1</sup> Under 2022 har föreningen ändrat till tre månaders fördröjning för avisering av vattenavgifter. Detta medför att endast 11 månaders intäkter finns med avseende vattenavgifter år 2022.



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-169 147	-151 533
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-24 250
Övriga förvaltningskostnader	-6 603	-19 814
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 138	-27 843
Kontorsmateriel	-11 479	0
Telefon och porto	-904	-1 124
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Bankkostnader	-2 280	-3 690
Övriga externa kostnader	-6 624	-8 965
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-261 174</b>	<b>-237 223</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-147 900	-144 900
Sociala kostnader	-44 901	-41 741
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-192 801</b>	<b>-186 641</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 101 667	-2 101 667
Avskrivning Installationer	-36 371	-27 061
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 138 038</b>	<b>-2 128 728</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	15 205	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	68
Övriga ränteintäkter	115	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>15 359</b>	<b>68</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-680 967	-743 192
Övriga räntekostnader	-220	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-681 187</b>	<b>-743 192</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	252 200 049	252 200 049
Mark	149 489 951	149 489 951
	<b>401 690 000</b>	<b>401 690 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>401 690 000</b>	<b>401 690 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-9 982 918	-7 881 251
	<b>-9 982 918</b>	<b>-7 881 251</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-2 101 667	-2 101 667
	<b>-2 101 667</b>	<b>-2 101 667</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-12 084 585**      **-9 982 918****Restvärde enligt plan vid årets slut****389 605 415**      **391 707 082****Varav**

Byggnader	240 115 464	242 217 131
Mark	149 489 951	149 489 951

**Taxeringsvärden**

Bostäder	303 000 000	218 000 000
Lokaler	10 652 000	9 171 000

**Totalt taxeringsvärde****313 652 000**      **227 171 000***varav byggnader**223 000 000*      *161 600 000**varav mark**90 652 000*      *65 571 000*

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	616 836	279 347
	<b>616 836</b>	<b>279 347</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	-168 744	337 489
	<b>-168 744</b>	<b>337 489</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>448 092</b>	<b>616 836</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-64 309	-37 248
	<b>-64 309</b>	<b>-37 248</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-36 371	-27 061
	<b>-36 371</b>	<b>-27 061</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-100 681	-64 309
	<b>-100 681</b>	<b>-64 309</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-100 681</b>	<b>-64 309</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>347 411</b>	<b>552 527</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	347 411	552 527

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 350	145
Kundfordringar	1 304 552	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 303 202</b>	<b>145</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	102 850	104 961
Övriga kortfristiga fordringar	0	283 596
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>102 850</b>	<b>388 557</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 369	51 801
Förutbetalda driftkostnader	31 483	30 877
Förutbetald vattenavgift	25 082	0
Förutbetald renhållning	11 910	42 334
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	61 757
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	61 863	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 293	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>183 999</b>	<b>186 769</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	740 786	119 200
Transaktionskonto	1 569 045	2 062 189
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 309 831</b>	<b>2 181 389</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	84 167 500	87 355 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-2 250 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 868 000	-30 494 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>57 799 500</b>	<b>54 611 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,17%	2022-02-16	30 494 000,00	-30 119 000,00	375 000,00	0,00
SBAB	0,68%	2023-02-14	26 368 000,00	0,00	1 500 000,00	24 868 000,00
SBAB	0,50%	2024-01-10	30 493 000,00	0,00	750 000,00	29 743 000,00
SBAB	1,17%	2025-02-12	0,00	30 119 000,00	562 500,00	29 556 500,00
<b>Summa</b>			<b>87 355 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 187 500,00</b>	<b>84 167 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 500 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 24 868 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 69 167 500 kr



**Not 17 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	0	139 620
Ej reskontraförda leverantörsskulder	39 233	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>39 233</b>	<b>139 620</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	2 226
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	106 520	91 710
Debiterad preliminärskatt	-92 466	-92 466
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>14 054</b>	<b>1 470</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	0	1 350
Mottagna depositioner	133 742	133 742
Skuld för moms	29 043	8 057
Clearing	1	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>162 786</b>	<b>143 149</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	45 528	45 528
Upplupna räntekostnader	0	97 117
Upplupna driftskostnader	0	10 907
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	75 748	0
Upplupna elkostnader	94 726	69 036
Upplupna värmekostnader	78 937	79 079
Upplupna revisionsarvoden	22 500	21 000
Upplupna styrelsearvoden	144 900	144 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 945
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 566	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 770 318	530 665
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 257 224</b>	<b>1 002 177</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	101 605 000	101 605 000

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Håkan Petersson

---

Einar Björvingsson

---

Torbjörn Haglind

Min revisionsberättelse har lämnats

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
BOREV Revision AB



# Verification

Transaction 09222115557491798668

## Document

303246 Årsredovisning 2022

Main document

23 pages

Initiated on 2023-05-02 07:38:34 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)

Finalised on 2023-05-03 13:48:43 CEST (+0200)

## Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

## Signing parties

Håkan Petersson (HP)



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Håkan Petersson"

Signed 2023-05-02 11:40:29 CEST (+0200)

Einar Björvingsson (EB)



The name returned by Swedish BankID was "Einar Örn Björvinsson"

Signed 2023-05-02 08:39:37 CEST (+0200)

Torbjörn Haglind (TH)



The name returned by Swedish BankID was "TORBJÖRN HAGLIND"

Signed 2023-05-02 09:57:29 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)

Borev Revision AB



The name returned by Swedish BankID was "TOMAS ERICSON"

Signed 2023-05-03 13:48:43 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557491798668

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åriket 4, org.nr 769630-3630

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åriket 4 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Äriket 4 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.05.2023 13:49

SENT BY OWNER:  
Tomas Ericson · 03.05.2023 10:47

DOCUMENT ID:  
rJlo1ikE3

ENVELOPE ID:  
BJyiysJ4h-rJlo1ikE3

DOCUMENT NAME:  
Brf Åriket 4 - RB 2022 - för sign.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	03.05.2023 13:49 03.05.2023 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsservice 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.



---

# Brf Åriket 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Åriket 4 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 långgivare 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)

