

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Vita Höja  
Org nr: 7460008118



---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

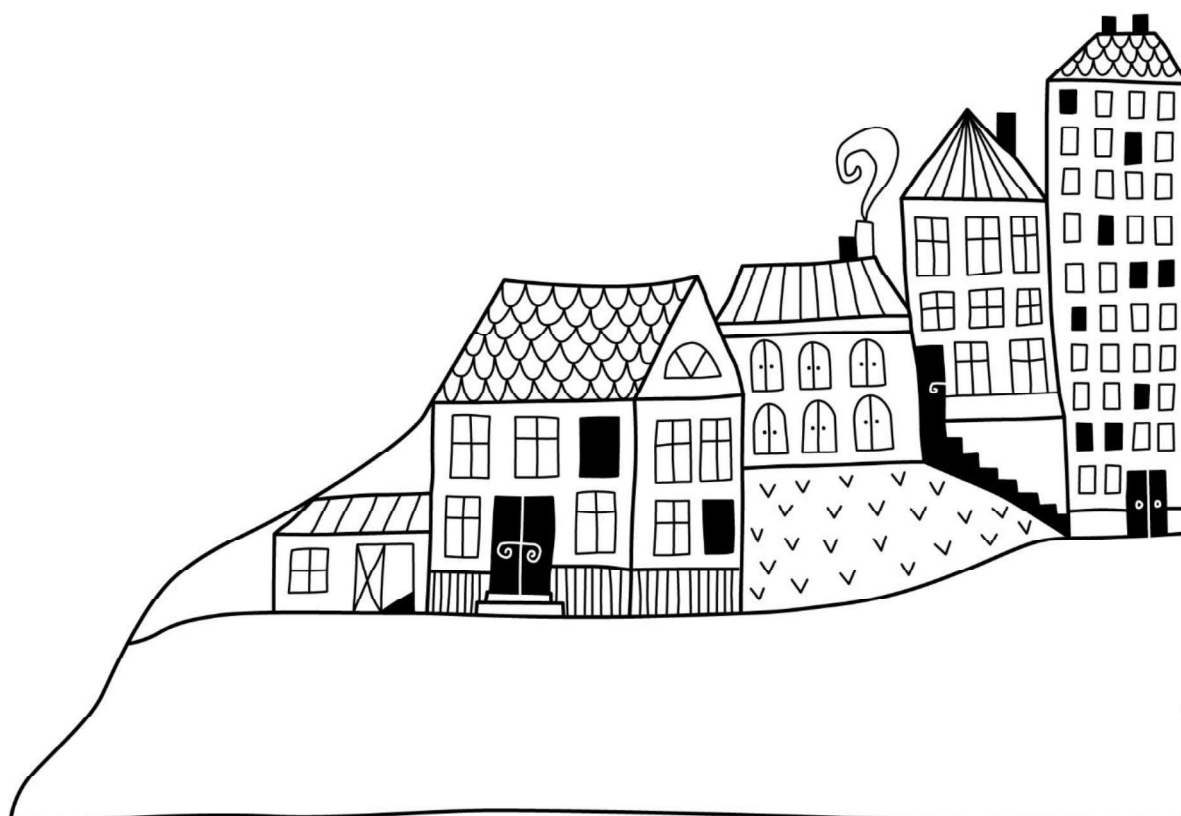
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h)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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vita Höja 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar på 1 170 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 273 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 114%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, Nästa år amortering klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	96	
3 rum och kök	216	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	120	

Total tomtarea	45 353 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	25 193 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	25 193 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	1 247 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 247 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	274 775 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	273 830 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar
Bevakning	Security Assistance
Kabel-TV	Tele 2
Fjärrvärme	E-ON
El	Luleå Energi
Sopsugsmaskin	Envac

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 228 tkr och planerat underhåll för 1 393 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 6 271 tkr per år under de 30 kommande åren, som motsvarar en kostnad på 248 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 706 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Värmesystem	2015	
VVS	2015	
Värmesystem	2015	
Hiss	2015	
Fasader	2015	
Lekplatser	2015	
Markytor	2016	
Relining	2016-2017	
Tappvatten	2016-2017	
Gemensamma utrymmen	2018	
Relining	2018	
Markytor	2018	
Gemensamma utrymmen	2019	
Installationer	2019	
Huskropp utvändigt	2019	
Markytor	2019	
Tvättstuga	2020	
Installationer VVS och EI	2020	
Markytor	2020	
Spolning stammar	2021	

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	204 776
IMD	1 188 676

**Planerat underhåll**

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av tak	2023	Takreovering vid montering av solceller

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>
Mikael Hertzman-Ericson	Ordförande	2023
Monica Lindh	Sekreterare	2024
Peter Persson	Vice ordförande	2023
Lena Runvik	Ledamot	2023
Anita Perlerup	Ledamot	2023
Bengt Bedelius	Ledamot	2024
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anel Halak	Suppleant	2023
Anita Strand	Suppleant	2024
Connie Larsen	Suppleant	2024
Jadranko Vukojevic	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2023
Lennart Rolf	Förtroendevald revisor	2023
Samir Beciri	Revisorssuppleant	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Andersson	2023
Jennie Runquist	2023
Sandra Lindgren	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 413 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 416 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

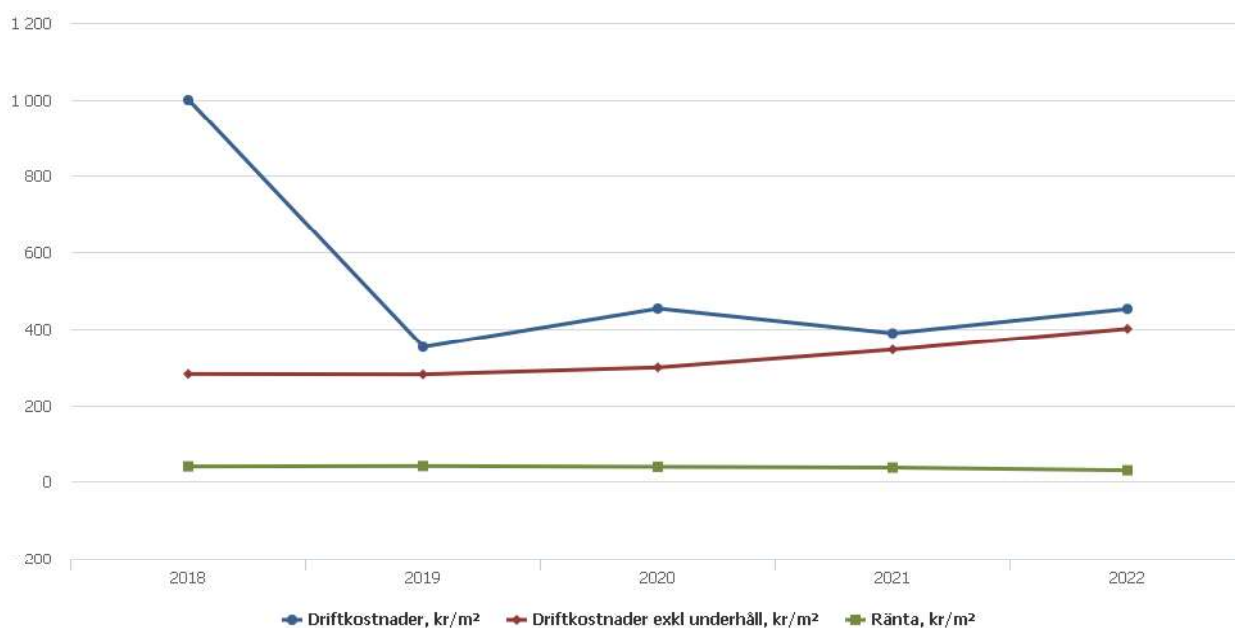
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 614 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	19 738	18 746	18 547	18 245	18 257
Resultat efter finansiella poster	1 103	1 751	-1 282	1 138	-15 533
Årets resultat	1 103	1 751	-1 282	1 138	-15 533
Balansomslutning	34 784	35 988	35 592	39 122	42 202
Soliditet %	-130	-129	-136	-119	-113
Likviditet %	157	115	12	139	125
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	614	585	585	573	573
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	97	97	97	97	97
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	452	388	453	352	999
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	400	345	298	280	281
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	29	36	38	40	39
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 785	2 874	2 943	3 048	3 036



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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 785 263	8 933 736	-58 719 722	1 751 332
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 751 332	-1 751 332
Reservering underhållsfond		6 706 000	-6 706 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 393 452	1 393 452	
Årets resultat				1 103 511
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 785 263</b>	<b>14 246 284</b>	<b>-62 280 938</b>	<b>1 103 511</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-56 968 390
Årets resultat	1 103 511
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 706 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 393 452
<b>Summa</b>	<b>-61 177 427</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 61 177 427**

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	19 738 496	18 746 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 317	312 986
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 892 812</b>	<b>19 059 253</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 959 843	-10 268 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 011 119	-4 885 545
Personalkostnader	Not 6	-260 477	-253 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 170 333	-1 289 083
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 401 772</b>	<b>-16 696 183</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 491 040</b>	<b>2 363 070</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	328 704	328 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	46 037	8 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-762 270	-949 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-387 529</b>	<b>-611 738</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 103 511</b>	<b>1 751 332</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 103 511</b>	<b>1 751 332</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	21 509 987	22 680 321
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 509 987</b>	<b>22 680 321</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	3 424 000	3 424 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 424 000</b>	<b>3 424 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 933 987</b>	<b>26 104 321</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-69 792	-55 772
Övriga fordringar	Not 15	12 296	631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 043 802	1 768 717
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 986 306</b>	<b>1 713 576</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	7 864 393	8 170 075
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 864 393</b>	<b>8 170 075</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 850 698</b>	<b>9 883 651</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 784 686</b>	<b>35 987 972</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	1 785 263	1 785 263	
Fond för yttre underhåll	14 246 284	8 933 736	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 031 547</b>	<b>10 718 999</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-62 280 938	-58 719 722	
Årets resultat	1 103 511	1 751 332	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-61 177 427</b>	<b>-56 968 390</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-45 145 880</b>	<b>-46 249 391</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	71 308 009	73 646 249
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 308 009</b>	<b>73 646 249</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 338 240	2 338 240
Leverantörsskulder	Not 19	2 064 019	2 309 136
Skatteskulder	Not 20	4 021	48 368
Övriga skulder	Not 21	1 610 126	1 539 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 606 150	2 356 168
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 622 556</b>	<b>8 591 114</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>34 784 686</b>	<b>35 987 972</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 103 511	1 751 332
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 170 333	1 289 083
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 273 844</b>	<b>3 040 415</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-272 730	-161 703
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	31 443	479 630
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 032 557</b>	<b>3 358 343</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-2 338 240	-1 835 112
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 338 240</b>	<b>-1 835 112</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-305 683</b>	<b>1 523 231</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>8 170 076</b>	<b>6 646 845</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>7 864 392</b>	<b>8 170 076</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	15 467 917	14 730 864
Årsavgifter, lokaler	1 083 252	1 083 252
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-220 745	-220 744
Hyror, bostäder	179 760	187 260
Hyror, lokaler	17 700	17 700
Hyror, garage	269 728	269 928
Hyror, p-platser	172 800	172 800
Hyror, övriga	164 598	162 845
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 760	-3 570
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-176 720	-176 300
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-52 488	-52 488
Bränsleavgifter, bostäder	2 575 920	2 575 920
Elavgifter	262 734	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>19 738 496</b>	<b>18 746 267</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga avgifter	1 000	500
Övriga ersättningar	79 137	59 203
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-1
Övriga rörelseintäkter	18 122	38 022
Försäkringsersättningar	56 070	215 082
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>154 317</b>	<b>312 986</b>

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Underhåll	-1 393 452	-1 151 281
Reparationer	-1 228 475	-982 229
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-559 906	-561 016
Försäkringspremier	-359 472	-348 325
Kabel- och digital-TV	-502 873	-216 737
Återbäring från Riksbyggen	55 700	51 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 638	-24 037
Serviceavtal	-683 968	-532 342
Obligatoriska besiktningar	-367 752	-452 905
Bevakningskostnader	-215 096	-176 173
Snö- och halkbekämpning	-111 370	-197 109
Statuskontroll	-74 138	0
Förbrukningsinventarier	-134 755	-335 514
Fordons- och maskinkostnader	-4 007	0
Vatten	-934 539	-915 660
Fastighetsel	-1 423 139	-510 826
Uppvärmning	-3 267 071	-3 279 380
Sophantering och återvinning	-543 082	-546 235
Förvaltningsarvode drift	-186 809	-90 010
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-11 959 843</b>	<b>-10 268 380</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Fritidsmedel	0	-36 520
Förvaltningsarvode administration	-4 761 398	-4 597 803
Annonsering och reklam	-3 500	0
IT-kostnader	-3 481	-3 750
Arvode, yrkesrevisor	-29 375	-26 625
Övriga förvaltningskostnader	-46 101	-98 673
Kreditupplysningar	-7 831	-13 285
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-70 807	-72 812
Representation	0	-1 568
Kontorsmateriel	-62 838	-6 850
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Bankkostnader	-3 180	-2 042
Övriga externa kostnader	-9 001	-12 008
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-5 011 119</b>	<b>-4 885 545</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-177 800	-170 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 500	-39 400
Övriga personalkostnader	-300	-12 281
Sociala kostnader	-43 877	-30 994
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-260 477</b>	<b>-253 175</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	-370 031	-370 031
Avskrivningar tillkommande utgifter	-800 303	-800 303
Avskrivning Installationer	0	-118 750
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 170 333</b>	<b>-1 289 083</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	328 704	328 704
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>328 704</b>	<b>328 704</b>

**Not 9 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	44 940	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	7 840
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 097	873
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>46 037</b>	<b>8 713</b>

**Not 10 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	-762 231	-949 000
Övriga räntekostnader	-39	-155
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-762 270</b>	<b>-949 155</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 545 367	24 545 367
Tomtmark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	36 680 545	36 680 545
	<b>62 562 082</b>	<b>62 562 082</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>62 562 082</b>	<b>62 562 082</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 125 827	-13 755 796
Tillkommande utgifter	-25 755 934	-24 955 631
	<b>-39 881 761</b>	<b>-38 711 427</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-370 031	-370 031
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-800 303	-800 303
	<b>-1 170 334</b>	<b>-1 170 334</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-41 052 095</b>	<b>-39 881 761</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>21 509 987</b>	<b>22 680 321</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	10 049 509	10 419 540
Mark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	10 124 308	10 924 611
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	268 000 000	265 000 000
Lokaler	6 775 000	8 830 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>274 775 000</b>	<b>273 830 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>204 000 000</i>	<i>196 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>70 775 000</i>	<i>77 430 000</i>

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	421 468	421 468
Installationer	1 187 500	1 187 500
	<b>1 608 968</b>	<b>1 608 968</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 608 968</b>	<b>1 608 968</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-421 468	-421 468
Installationer	-1 187 500	-1 068 750
	<b>-1 608 968</b>	<b>-1 068 750</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	0	-118 750
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-1 187 500</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	3 424 000	3 424 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>3 424 000</b>	<b>3 424 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-69 792	-55 772
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-69 792</b>	<b>-55 772</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	345	631
Momsfordringar	11 951	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 296</b>	<b>631</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	402 607	359 472
Förutbetalda driftkostnader	35 723	16 514
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 281 146	1 167 989
Förutbetald kabel-tv-avgift	146 690	49 016
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	5 840
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 636	169 886
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 043 802</b>	<b>1 768 717</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 833 365	2 840 910
Företagskonto	0	-8 538
Transaktionskonto	5 031 028	5 337 703
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 864 393</b>	<b>8 170 075</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	73 646 249	75 984 489
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 338 240	-2 338 240
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>71 308 009</b>	<b>73 646 249</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,71%	2024-12-20	13 260 640,00	0,00	378 872,00	12 881 768,00
SWEDBANK	0,85%	2025-06-18	13 843 000,00	0,00	438 000,00	13 405 000,00
SWEDBANK	1,16%	2025-09-25	1 527 062,00	0,00	49 128,00	1 477 934,00
SWEDBANK	0,93%	2026-06-17	14 084 000,00	0,00	432 000,00	13 652 000,00
SWEDBANK	1,10%	2026-12-22	14 300 000,00	0,00	400 000,00	13 900 000,00
SWEDBANK	1,34%	2027-11-25	18 969 787,00	0,00	640 240,00	18 329 547,00
<b>Summa</b>			<b>75 984 489,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 338 240,00</b>	<b>73 646 249,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 338 240 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Leverantörsskulder	792 798	2 209 069
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 271 221	100 067
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>2 064 019</b>	<b>2 309 136</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skatteskulder	559 906	48 368
Debiterad preliminärskatt	-555 885	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 021</b>	<b>48 368</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	1 610 126	1 539 202
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 610 126</b>	<b>1 539 202</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	26 703	63 992
Upplupna driftskostnader	31 325	55 297
Upplupna elkostnader	208 618	47 323
Upplupna värmekostnader	474 872	516 045
Upplupna kostnader för renhållning	37 606	38 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 719	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 823 308	1 635 491
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 606 150</b>	<b>2 356 168</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	87 685 100	87 685 100

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

414 - 23 Malmö

Ort och datum



Mikael Hertzman-Ericson




Monica Lindh



Peter Persson



Lena Runvik



Anita Perlerup



Bengt Bedelius



Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats, 2022-04-17

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Lennart Rolf  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Vita Höja för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Vita Höja för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

---

#### Grund för uttalanden

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

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

---

#### Styrelsens ansvar

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

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

---

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö den 17/4 -23

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Lennart Rolf  
Förtroendevald revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Vita Höja

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Vita Höja 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)

