

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Wallborgen  
Org nr: 745000-0828





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Wallborgen 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 1943-11-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-14.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år. Till största delen beror det på högre kostnader för underhåll. Driftkostnaderna är jämförbara med tidigare förutom värme som stigit under november månad men återgått under december.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 155% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 131 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -900 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten St Thomas 32 i Lunds kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 27 st lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Östra Vallgatan 59 A-B i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	8
3 rum och kök	10
5 rum och kök	1

Total tomtarea 827 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 1 736 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 736 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	45 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Bredablick
Fastighetsservice	United städ
Hisservice	Otis
Hissbesiktning	Inspecta
Kabel-TV	ComHem
Bahnhof	Fiber
Bixia	Grön el

#### 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 10 tkr och planerat underhåll för 1 080 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 89 tkr (51 kr/m<sup>2</sup>).

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

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bostäder	2016
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2020

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markarbeten	1 079 861



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>
Per Muhrbeck	Ordförande	2023
Freja Ehilde	Ledamot	2023
Mikael Thylander	Ledamot	2024
David Ståhl	Ledamot	2024
Marika Niklasson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
David Kjellström	Suppleant	2023
Yvonne Stenwall	Suppleant	
Martin Gunnarsson	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2023
Viktor Karlsson	revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Elisabeth Englund	2023
Petter 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 väsentliga händelser 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 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20 % från och med 2023-01-01.

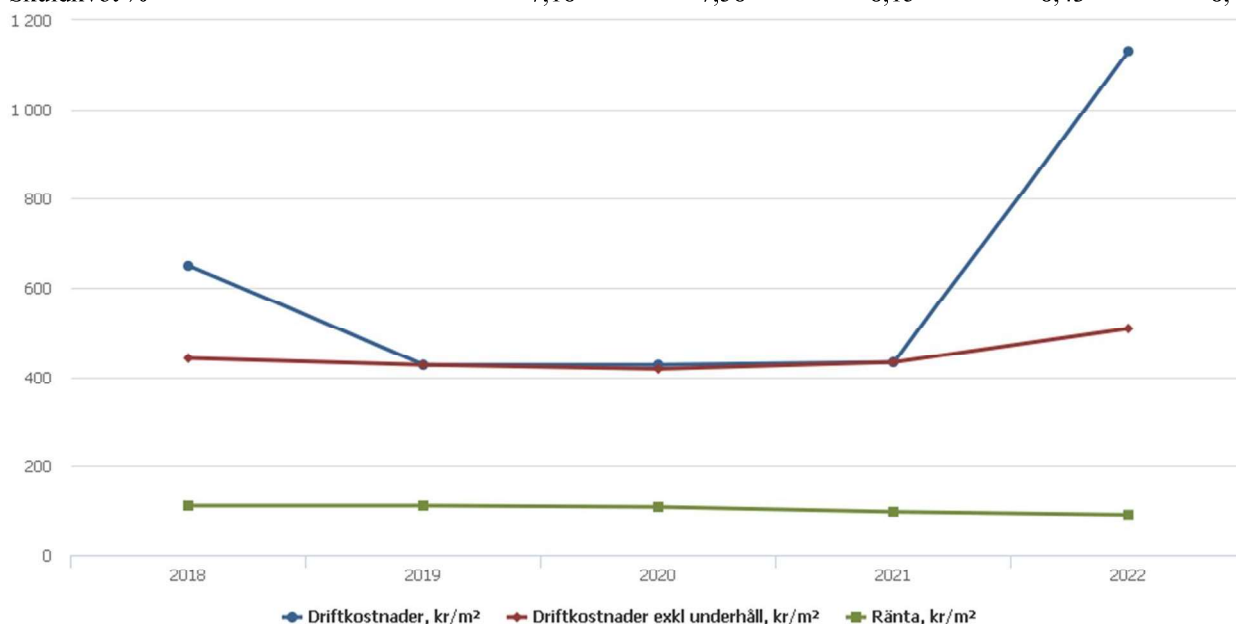
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 245	1 218	1 116	1 088	1 087
Rörelsens intäkter	1 395	1 334	1 253	1 222	1 225
Resultat efter finansiella poster	-1 031	124	40	-8	-406
Årets resultat	-1 031	124	40	-8	-406
Resultat exkl. avskrivningar	-900	280	219	170	-223
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-990	191	129	81	-313
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	51	51	51	51	51
Balansomslutning	-4 452	5 426	5 334	5 518	5 451
Soliditet %	-135	-92	-95	-93	-94
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	20	155	66	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	699	682	620	602	602
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 130	433	427	427	649
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	508	433	418	427	442
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	104	98	109	112	112
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	146	94	51	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 775	5 829	5 883	5 936	5 990
Skuldkvot %	7,18	7,58	8,15	8,43	8,49



**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:** Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 601	252 850	-5 412 954	124 291
Disposition enl. årsstämmobeslut			124 291	-124 291
Reservering underhållsfond		89 400	-89 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		-342 250	342 250	
Årets resultat				-1 031 129
<b>Vid årets slut</b>	<b>61 601</b>	<b>0</b>	<b>-5 035 813</b>	<b>-1 031 129</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 288 663
Årets resultat	-1 031 129
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-89 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	342 250
<b>Summa</b>	<b>-6 066 942</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-6 066 942**

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	1 245 267	1 217 799
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 212	116 537
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 395 479</b>	<b>1 334 336</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 962 431	-752 526
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 831	-88 714
Personalkostnader	Not 6	-32 197	-32 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-130 977	-155 913
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 262 436</b>	<b>-1 029 286</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-866 957</b>	<b>305 049</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 621	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-180 793	-180 758
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 172</b>	<b>-180 758</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 031 129</b>	<b>124 291</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 031 129</b>	<b>124 291</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	2 662 639	2 778 159
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	61 826	77 282
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 724 464</b>	<b>2 855 441</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 724 464</b>	<b>2 855 441</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	54
Övriga fordringar	Not 13	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	48 756	45 052
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 758</b>	<b>45 106</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 678 560	2 525 098
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 678 560</b>	<b>2 525 098</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 727 318</b>	<b>2 570 204</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 451 783</b>	<b>5 425 645</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	61 601	61 601	
Reservfond	5 000	5 000	
Fond för yttre underhåll	0	252 850	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>66 601</b>	<b>319 451</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 035 813	-5 412 954	
Årets resultat	-1 031 129	124 291	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 066 942</b>	<b>-5 288 663</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-6 000 341</b>	<b>-4 969 212</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 867 500	8 735 502
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 867 500</b>	<b>8 735 502</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 158 002	1 383 352
Leverantörsskulder	Not 17	182 653	43 205
Skatteskulder	Not 18	5 230	2 151
Övriga skulder	Not 19	140	6 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	238 599	224 302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 584 623</b>	<b>1 659 355</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 451 783</b>	<b>5 425 645</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 031 129	124 291
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	130 977	155 913
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-900 152</b>	<b>280 205</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 652	253
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	150 618	60 381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-753 186</b>	<b>340 838</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-93 352	-93 352
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-93 352</b>	<b>-93 352</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-846 538</b>	<b>247 486</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 525 098</b>	<b>2 277 612</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 678 560</b>	<b>2 525 098</b>

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

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



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Om och tillbyggnader dörrar	Linjär	20
Stambyte	Linjär	40
Fasadrenovering	Linjär	40
Cykelgarage	Linjär	20
Inventarier, tvättmaskin	Linjär	9
Fastighetsförbättringar	Linjär	30
IMD och Fiberinstallation	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	1 213 416	1 183 836
Elavgifter	31 851	33 963
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 245 267</b>	<b>1 217 799</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	80 352	80 352
Övriga ersättningar	8 135	9 276
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	3
Övriga rörelseintäkter	61 727	26 906
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>150 212</b>	<b>116 537</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 079 861	0
Reparationer	-10 296	-22 856
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 013	-37 934
Försäkringspremier	-27 413	-26 562
Kabel- och digital-TV	-93 253	-92 644
Obligatoriska besiktningar	-6 848	-9 766
Förbrukningsinventarier	-3 084	-6 032
Vatten	-43 202	-40 945
Fastighetsel	-100 154	-100 325
Uppvärmning	-414 523	-273 380
Sophantering och återvinning	-33 985	-27 678
Förvaltningsarvode drift	-108 802	-114 404
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 962 431</b>	<b>-752 526</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-60 441	-59 043
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 131
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 326	-12 611
Bankkostnader	-2 340	-2 230
Övriga externa kostnader	-58 460	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-136 831</b>	<b>-88 714</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	-24 500	-24 450
Sociala kostnader	-7 697	-7 683
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-32 197</b>	<b>-32 133</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-5 349	-5 349
Avskrivningar tillkommande utgifter	-110 172	-135 108
Avskrivning Installationer	-15 456	-15 456
<b>Summa av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-130 977</b>	<b>-155 913</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	2 357	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	0
Övriga ränteintäkter	14 222	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16 621</b>	<b>0</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	-180 792	-170 415
Övriga räntekostnader	0	-177
Övriga finansiella kostnader	-1	-10 165
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-180 793</b>	<b>-180 758</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	266 561	266 561
Byggnadsinventarier	0	
Mark	45 500	45 500
Tillkommande utgifter	5 955 723	5 955 723
Markanläggning	33 139	33 139
	<b>6 300 923</b>	<b>6 300 923</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 300 923</b>	<b>6 300 923</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-95 283	-89 934
Byggnadsinventarier	0	
Tillkommande utgifter	-3 504 513	-3 259 233
Markanläggningar	-33 139	-33 139
	<b>-3 632 935</b>	<b>-3 382 306</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-5 349	-5 349
Årets avskrivning standardförbättringar	-135 108	-135 108
Årets avskrivning markanläggningar	0	
	<b>-140 457</b>	<b>-140 457</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 773 392</b>	<b>-3 522 763</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>456 550</b>	<b>2 778 160</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	165 929	171 278
Mark	45 500	45 500
Standardförbättringar	0	
Tillkommande utgifter	245 121	2 561 382
Markanläggningar	0	
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	45 000 000	33 200 000
	<b>45 000 000</b>	<b>33 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 800 000</i>	<i>16 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 200 000</i>	<i>16 600 000</i>





**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	44 750	44 750
Installationer	154 563	154 563
	<b>199 313</b>	<b>199 313</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>199 313</b>	<b>199 313</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-44 750	-44 750
Installationer	-77 281	-61 825
	<b>-122 031</b>	<b>-106 575</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-15 456	-15 456
	<b>-15 456</b>	<b>-15 456</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-44 750	-44 750
Installationer	-92 737	-77 281
	<b>-137 487</b>	<b>-122 031</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61 826</b>	<b>77 282</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	61 826	77 282

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

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	54
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>54</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2</b>	<b>0</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 049	27 413
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 165	2 097
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 542	15 542
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>48 756</b>	<b>45 052</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 248 147	1 733 927
Transaktionskonto	430 413	791 170
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 678 560</b>	<b>2 525 098</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	10 025 502	10 118 854
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-63 352
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 158 002	-1 320 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 867 500</b>	<b>8 735 502</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,08%	2023-12-28	1 320 000	0	30 000	1 290 000
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-06-30	1 867 500	0	0	1 867 500
SPARBANKEN	1,93%	2028-02-01	6 931 354	0	63 352	6 868 002
<b>Summa</b>			<b>10 118 854</b>	<b>0</b>	<b>93 352</b>	<b>10 025 502</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 8 158 002 kr villkorsändras varför detta belopp betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 867 500 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 9 558 742 kr.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	182 579	30 684
Ej reskontraförda leverantörsskulder	74	12 521
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>182 653</b>	<b>43 205</b>



**Not 18 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	5 230	2 151
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>5 230</b>	<b>2 151</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	140	6 344
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>140</b>	<b>6 344</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 902	7 792
Upplupna räntekostnader	22 531	22 444
Upplupna elkostnader	15 440	12 544
Upplupna värmekostnader	44 245	42 674
Upplupna kostnader för renhållning	2 427	1 586
Upplupna revisionsarvoden	11 250	10 000
Upplupna styrelsearvoden	25 150	24 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 059
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 653	97 403
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>238 599</b>	<b>224 302</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 520 000	10 520 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Per Muhrbeck

\_\_\_\_\_  
Martin Gunnarsson

\_\_\_\_\_  
Mikael Thylander

\_\_\_\_\_  
Freja Ehle

\_\_\_\_\_  
David Ståhl

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2023-

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB

\_\_\_\_\_  
Viktor Karlsson  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557493480535

## Document

### Årsredovisning 208759 Wallborg 2022

Main document

25 pages

Initiated on 2023-05-25 21:00:36 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)

Finalised on 2023-05-30 07:57:24 CEST (+0200)

## Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

## Signing parties

Per Muhrbeck (PM)

per.muhrbeck@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PER MUHRBECK"

Signed 2023-05-25 21:01:24 CEST (+0200)

Freja Ehde (FE)

ehldefreja@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Freja Gunvor Ingrid Ehde"

Signed 2023-05-25 22:48:54 CEST (+0200)

Mikael Thylander (MT)

mikael.thylander@skane.se



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL THYLANDER"

Signed 2023-05-26 07:55:37 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signed 2023-05-30 07:57:24 CEST (+0200)

Martin Gunnarsson (MG)

martin.per.gunnarsson@gmail.com

David Ståhl (DS)

david.stahl@skane.se



# Verification

Transaction 09222115557493480535



*The name returned by Swedish BankID was "Per Martin Gunnarsson"  
Signed 2023-05-29 15:30:23 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "DAVID STÅHL"  
Signed 2023-05-29 16:42:51 CEST (+0200)*

Viktor Karlsson (VK)  
*viktor.karlsson.97@hotmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "VIKTOR KARLSSON"  
Signed 2023-05-26 17:55:41 CEST (+0200)*

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 Wallborgen

Org.nr 745000-0828

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wallborgen för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *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 de 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. De 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 Wallborgen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med





hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### ***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ystad, signerat och dateras digitalt

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# RB Brf Wallborgen.pdf

Name **Pål Håkan Andreas Ekstrand** Date **2023-05-30**

Timestamp  
**2023-05-30T07:56:50.358+02:00**

Document ID  
**wMdGPci3EMCQE2AUxyUmTM7Fci2nOFml+AUp  
KJ3dVSA=**

Identification



**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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





---

# Bostadsrättsföreningen Wallborgen

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Wallborgen i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

