

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Pastorn 7  
Org nr: 769615-6749

2022-01-01 – 2022-12-31





## Dagordning ordinarie föreningsstämma

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

---

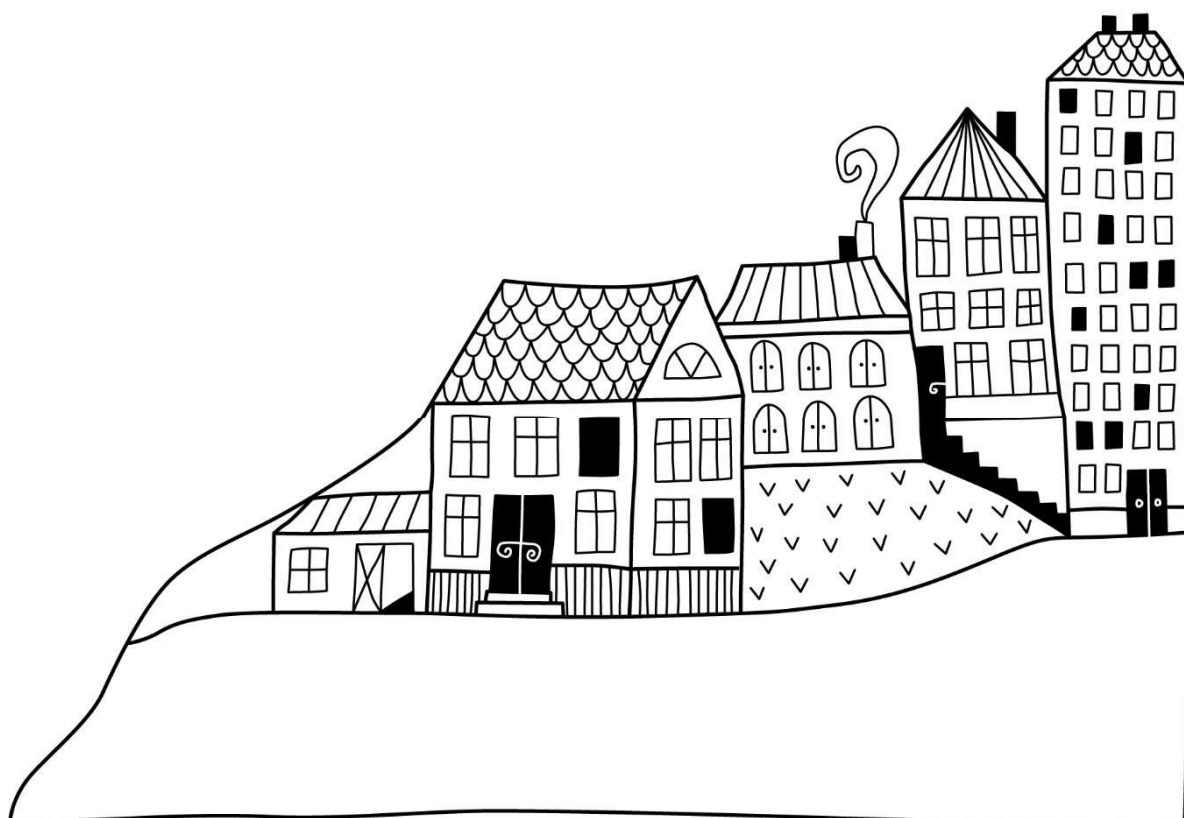
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pastorn 7 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

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 har sitt säte i Helsingborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-08. Nuvarande stadgar registrerades 2021-12-03.

Årets resultat är 2 447 tkr lägre än föregående år främst på grund av att föreningen har investerat i balkong- och fasadombyggnationer. Föreningen har även högre driftskostnader än föregående år. Driftkostnaderna har ökat framför allt på grund av högre underhålls-, reparations- och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 13%. Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 517% till 222%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 186 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 318 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 67 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pastorn 7 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns två byggnader med 51 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Övre Långvinkelsgatan 155-161 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	23
3 rum och kök	16
5 rum och kök	1
<b>Totalt</b>	<b>51</b>
<i>Varav hyresrätter</i>	4

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	34
Antal p-platser	15

Total tomtarea	2 177 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	318 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 728 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 046 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	121 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 121 m<sup>2</sup>.

Årets taxeringsvärde	66 817 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 756 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Skönhetssalong	23	2024-10-31
Frisör	54	2025-03-31
Skrädderi	44	2024-07-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,72 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete
Thyssenkrupp Elevator AB	Hisservice
Salwéns Ingenjörbyrå AB	Hissbesiktning
Feab Partner Syd AB	Sopkärltvätt
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV
SBH Portservice	Service garageport



Föreningen är delaktig i Samfälligheten Pastorn tillsammans med fastigheterna Pastorn 1, 6, 9 och 10 samt fastigheterna Muraren 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,19. Föreningens andel är 1 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar förbindelser, ytterbelysning, ledningar och mätskåp m.m.

#### **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 318 tkr och planerat underhåll för 256 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 226 tkr enligt evig avsättning.

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

##### **Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Fönsterbyte	2009/2010
Säkerhetsdörrar	2012
Målning trapphus	2013
Miljörum	2013
Stambyte inkl. badrumsrenovering	2016-2018
Elsanering i samtliga lägenheter	2016-2018
Hissunderhåll	2016-2018
Upprättande av underhållsplan	2019
Renovering av tak	2020
Renovering av p-däck	2021

##### **Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>
Balkongrenovering
Fasadrenovering



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>
Lars-Erik Carlson	Ordförande	2023
Renée Wendel Tofftin	Sekreterare	2024
Emma Sjunnesson	Ledamot	2023
Lisen Bengtsson	Ledamot	2024
Camilla Ljungerud	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Michael Sten	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Elisabeth Tellström	Valberedning	2023
Carina Andersson	Valberedning	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 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9,5 % från 2023-02-01.

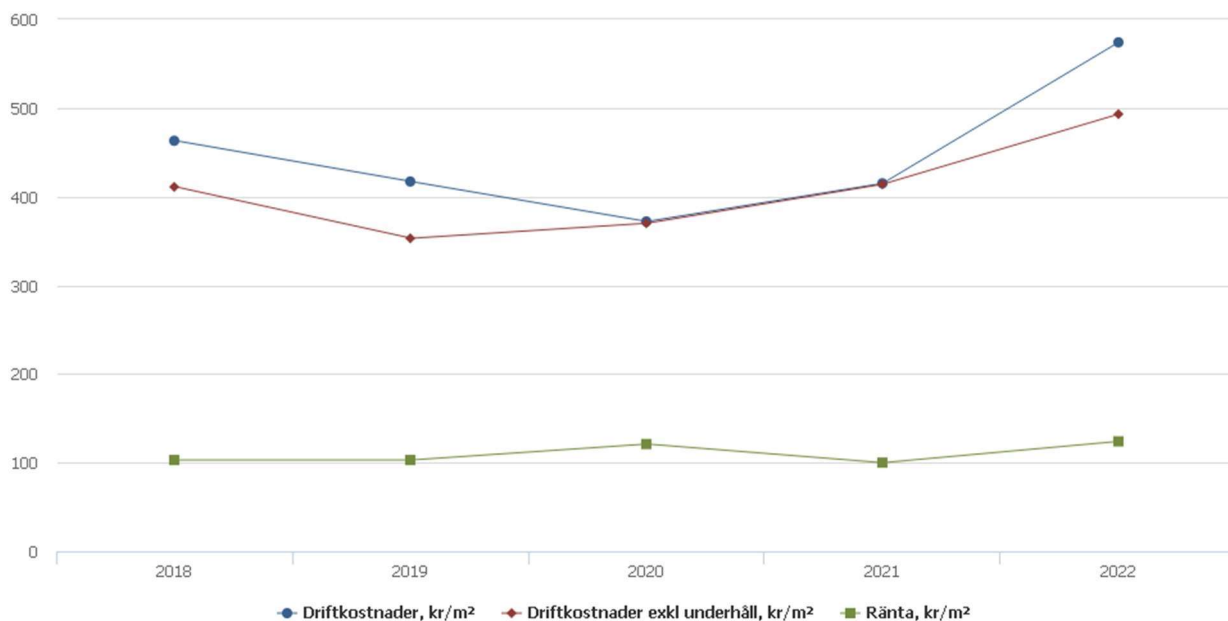
Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 884 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)





## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 266	3 182	3 228	3 199	3 031
Resultat efter finansiella poster	-2 504	-59	-515	-176	-1 450
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 544	296	573	1 037	860
Soliditet %	64	69	69	68	68
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	884	884	866	857	834
Driftkostnader, kr/m²	574	415	372	417	463
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	493	414	370	353	411
Ränta, kr/m²	124	100	121	103	103
Lån, kr/m²	8 413	7 263	7 376	7 489	7 602

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 352 076	5 423 276	4 550 587	7 499 801	-57 402
Disposition enl. årsstämmobeslut				-57 402	57 402
Reservering underhållsfond			226 000	-226 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-255 772	255 772	
Årets resultat					-2 504 226
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 352 076</b>	<b>5 423 276</b>	<b>4 520 815</b>	<b>7 472 171</b>	<b>-2 504 226</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 442 400
Årets resultat	-2 504 226
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-226 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	255 772
<b>Summa</b>	<b>4 967 946</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 967 946**

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	3 265 709	3 181 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 089	17 678
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 402 798</b>	<b>3 199 618</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 818 009	-1 313 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 901	-296 225
Personalkostnader	Not 6	-203 904	-128 189
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 185 890	-1 192 995
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 996 985	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 471 689</b>	<b>-2 931 353</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 068 891</b>	<b>268 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 859	6 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-453 194	-333 196
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-435 336</b>	<b>-327 095</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 504 226</b>	<b>-58 831</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter	Not 11	0	1 429
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 504 226</b>	<b>-57 402</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 12	75 370 289	73 780 278
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 370 289</b>	<b>73 780 278</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 370 289</b>	<b>73 780 278</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	66	-4 712
Övriga fordringar	Not 14	145 242	145 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	177 534	59 726
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>322 842</b>	<b>200 729</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 606 252	2 433 061
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 606 252</b>	<b>2 433 061</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 929 095</b>	<b>2 633 789</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>78 299 384</b>	<b>76 414 067</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	40 927 687	40 927 687	
Fond för yttre underhåll	4 520 815	4 550 587	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>45 448 502</b>	<b>45 478 274</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	7 472 172	7 499 801	
Årets resultat	-2 504 226	-57 402	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 967 946</b>	<b>7 442 400</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>50 416 447</b>	<b>52 920 673</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 220 250	5 339 572
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 220 250</b>	<b>5 339 572</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 424 650	17 663 288
Leverantörsskulder	Not 18	185 291	1 190
Skatteskulder	Not 19	12 373	8 476
Övriga skulder	Not 20	5 902	-1 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 034 470	482 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 662 687</b>	<b>18 153 822</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>78 299 384</b>	<b>76 414 067</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	14-80
Dörrar	Linjär	30-40
Elinstallationer	Linjär	0
Fasader	Linjär	14-60 år
Fönster	Linjär	30-50
Hissar	Linjär	30-50
Ytskikt och maskinell utrustning	Linjär	10-20
Stomme	Linjär	80-120
Tak	Linjär	8-50
Tvättstugeanpassningar	Linjär	10-20
Vatten och avlopp	Linjär	5-50
Anslutningsavgifter	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	5-20
Garage tätskikt (Tak)	Linjär	20-50

Markvärdet 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>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 410 404	2 410 404
Hyror, bostäder	337 560	333 384
Hyror, lokaler	153 996	149 844
Hyror, garage	312 229	286 416
Hyror, p-platser	53 622	48 600
Hyror, övriga	30 668	29 832
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-32 770	-31 618
Rabatter	0	-44 922
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 265 709</b>	<b>3 181 940</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	5 100	5 100
Övriga ersättningar	12 021	12 576
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	2
Försäkringsersättningar	119 973	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>137 089</b>	<b>17 678</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Underhåll	-255 772	-1 427
Reparationer ( <i>varav åtgärder vid nödstoppad hiss uppgår till 15 tkr</i> )	-317 957	-197 499
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 639	-101 969
Samfällighetsavgifter	-2 975	-2 975
Försäkringspremier	-42 818	-41 193
Kabel- och digital-TV	-55 727	-54 141
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 883	-9 665
Serviceavtal	-2 452	-4 907
Obligatoriska besiktningar	-53 875	0
Bevakningskostnader	-6 603	0
Snö- och halkbekämpning	-44 173	-14 348
Förbrukningsinventarier	-6 341	-488
Vatten	-129 927	-114 525
Fastighetsel	-88 188	-56 388
Uppvärmning	-414 163	-435 733
Sophantering och återvinning	-63 347	-72 035
Förvaltningsarvode drift	-210 170	-206 652
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 818 009</b>	<b>-1 313 944</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-207 971	-203 383
Lokalkostnader	-600	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 703	-11 081
Övriga förvaltningskostnader	-2 333	-17 496
Kreditupplysningar	-1 028	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 344	-12 597
Kontorsmateriel	-5 145	-10 994
Medlems- och föreningsavgifter	-1 106	0
Konsultarvoden	-23 485	-37 732
Bankkostnader	-2 187	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-1 392
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-266 901</b>	<b>-296 225</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	-106 950	-68 200
Sammanträdesarvoden	-35 500	-29 000
Sociala kostnader	-61 454	-30 989
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-203 904</b>	<b>-128 189</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar 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	-1 129 283	-1 136 389
Avskrivning Markanläggningar	-48 545	-48 545
Avskrivning Anslutningsavgifter	-8 061	-8 061
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 185 890</b>	<b>-1 192 995</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-1 996 985	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-1 996 985</b>	<b>0</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	12 962	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 742	6 059
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	41
Övriga ränteintäkter	150	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 859</b>	<b>6 100</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	-391 561	-315 833
Övriga räntekostnader	-170	0
Övriga finansiella kostnader	-61 464	-17 363
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-453 194</b>	<b>-333 196</b>

**Not 11 Övriga skatter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skatt på grund av ändrad taxering	0	1 429
<b>Summa övriga skatter</b>	<b>0</b>	<b>1 429</b>



**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	63 792 068	61 933 283
Mark	17 496 528	17 496 528
Tillkommande utgifter	0	0
Anslutningsavgifter	80 614	80 614
Markanläggning	445 183	445 183
	<b>81 814 393</b>	<b>79 955 608</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	4 772 886	1 858 785
	<b>4 772 886</b>	<b>1 858 785</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-3 352 421	0
	<b>-3 352 421</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>83 234 858</b>	<b>81 814 393</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 771 863	-6 635 473
Anslutningsavgifter	-31 574	-23 513
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	-230 678	-182 133
	<b>-8 034 115</b>	<b>-6 841 119</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar på utrangerade komponenter</b>		
Byggnader	<b>1 355 437</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 129 284	-1 136 389
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-8 061	-8 061
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-48 545	-48 545
	<b>-1 185 890</b>	<b>-1 192 995</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 864 568</b>	<b>-8 034 115</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>75 370 289</b>	<b>73 780 278</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	57 666 823	56 020 205
Mark	17 496 528	17 496 528
Anslutningsavgifter	40 979	49 040
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	165 959	214 505



## Taxeringsvärden

Bostäder	63 200 000	60 000 000
Lokaler	3 617 000	2 765 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>66 817 000</b>	<b>62 765 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>41 447 000</i>	<i>30 976 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 370 000</i>	<i>31 780 000</i>

## Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	66	-4 712
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>66</b>	<b>-4 712</b>

## Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	145 242	145 715
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>145 242</b>	<b>145 715</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 881	45 819
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 889	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 275	13 906
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 489	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>177 534</b>	<b>59 726</b>

## Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel (SBAB)	530 525	2 025 783
Transaktionskonto	2 075 727	407 277
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 606 252</b>	<b>2 433 061</b>



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	26 644 900	23 002 860
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-357 960	-357 960
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-21 066 690	-17 305 328
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 220 250</b>	<b>5 339 572</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	3,15%	3-månaders rörlig	1 880 000,00	0,00	0,00	1 880 000,00
SWEDBANK	3,15%	3-månaders rörlig	2 005 850,00	0,00	0,00	2 005 850,00
SWEDBANK	3,19%	3-månaders rörlig	5 429 060,00	0,00	119 320,00	5 309 740,00
SWEDBANK	3,19%	3-månaders rörlig	2 800 000,00	0,00	0,00	2 800 000,00
SWEDBANK	3,19%	3-månaders rörlig	5 429 060,00	0,00	119 320,00	5 309 740,00
SWEDBANK	3,16%	3-månaders rörlig	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	2,47%	2027-06-23	5 458 890,00	0,00	119 320,00	5 339 570,00
<b>Summa</b>			<b>23 002 860,00</b>	<b>4 000 000,00</b>	<b>357 960,00</b>	<b>26 644 900,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas ovan lån med 3-månaders rörlig ränta som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 357 960 kr varför den delen av skulden även betraktas som kortfristig skuld.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Leverantörsskulder	185 291	1 190
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>185 291</b>	<b>1 190</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skatteskulder	12 373	8 476
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 373</b>	<b>8 476</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skuld för moms	5 205	-2 914
Skuld sociala avgifter och skatter	158	0
Avräkning hyror och avgifter	540	540
Clearing	0	825
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>5 902</b>	<b>-1 549</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 037	0
Upplupna räntekostnader	49 447	25 572
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 036	0
Upplupna elkostnader	7 721	4 889
Upplupna värmekostnader	73 735	70 864
Upplupna styrelsearvoden	142 450	97 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434 900	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 129	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 016	283 892
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 034 470</b>	<b>482 417</b>

**Not 22 Ställda säkerheter & Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 884 000	24 984 000
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.**

Lars-Erik Carlson  
*Ordförande*

Renée Wendel Toffin  
*Ledamot*

Emma Sjunnesson  
*Ledamot*

Lisen Bengtsson  
*Ledamot*

Camilla Ljungerud  
*Ledamot*

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
KPMG AB**

Per Jacobsson  
*Auktoriserad revisor*



# Verification

Transaction 09222115557489609816

## Document

### 210489 årsredovisning 2022 för signering

Main document

25 pages

Initiated on 2023-03-24 12:23:35 CET (+0100) by Erica Takavirta (ET)

Finalised on 2023-03-30 18:52:10 CEST (+0200)

## Initiator

### Erica Takavirta (ET)

Riksbyggen

erica.takavirta@riksbyggen.se

## Signing parties

### Lars-Erik Carlsson (LC)

Identified by Swedish BankID as "LARS-ERIK CARLSON"

ID number 19550417-

pastorn.sju@gmail.com

+46767960897

Signed 2023-03-24 17:06:40 CET (+0100)

### Renée Wendel Tofftin (RWT)

ID number 19610427-

renee.wendel.tofftin@skatteverket.se

+46705182335



The name returned by Swedish BankID was "RENÉE WENDEL TOFFTIN"

Signed 2023-03-24 12:28:58 CET (+0100)

### Emma Sjunnesson (ES)

ID number 19860512-

sjunnesson.emma@hotmail.com

+46735117198



The name returned by Swedish BankID was "EMMA SJUNNESSON"

Signed 2023-03-24 12:37:04 CET (+0100)

### Lisen Bengtsson (LB)

ID number 19750903-

lisen.bengtsson@me.com

+46708393997



The name returned by Swedish BankID was "LISEN BENGTSOON"

Signed 2023-03-30 18:52:10 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557489609816

**Camilla Ljungerud (CL)**

*ID number 19690916-*

*camillaljungerud@hotmail.com*

*+46733603969*



*The name returned by Swedish BankID was "CAMILLA LJUNGERUD"*

*Signed 2023-03-24 15:12:05 CET (+0100)*

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>



# Verification

Transaction 09222115557490062580

## Document

210489 ÅR 2022 signerad av styrelsen utan bilagor  
Main document  
23 pages  
*Initiated on 2023-03-31 08:58:14 CEST (+0200) by Erica Takavirta (ET)*  
*Finalised on 2023-04-05 19:11:35 CEST (+0200)*

## Initiator

Erica Takavirta (ET)  
Riksbyggen  
*erica.takavirta@riksbyggen.se*

## Signing parties

Per Jacobsson (PJ)  
KPMG AB  
*per.jacobsson@kpmg.se*  
+46702652290



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"*  
*Signed 2023-04-05 19:11:35 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 Pastorn 7, org. nr 769615-6749

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pastorn 7 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Pastorn 7 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelser 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.

Helsingborg den 2023-04-05

KPMG AB

DocuSigned by:

*Per Jakobsson*

D7718E9358564A8...  
Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: A98C0400309A4592B80CAB375B758F53	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: RB(ren).pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Per Jacobsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	per.jacobsson@kpmg.se
	IP Address: 81.237.99.56


**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Per Jacobsson	Location: DocuSign
4/5/2023 7:13:35 PM	per.jacobsson@kpmg.se	

**Signer Events**

Per Jakobsson  
 per.jacobsson@kpmg.se  
 KPMG AB  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 Per Jakobsson  
 D7718E9358564A8...  
 Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 81.237.99.56

**Timestamp**

Sent: 4/5/2023 7:14:09 PM  
 Viewed: 4/5/2023 7:14:45 PM  
 Signed: 4/5/2023 7:14:55 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 54044feb-8e71-59b0-94f7-a97061137665  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 4/5/2023 7:14:35 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/5/2023 7:14:09 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/5/2023 7:14:45 PM
Signing Complete	Security Checked	4/5/2023 7:14:55 PM
Completed	Security Checked	4/5/2023 7:14:55 PM

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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).

## **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.

## **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.

## **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.

---

# BRF Pastorn 7

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Pastorn 7 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)

