

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB RBF Säterhus nr 1  
Org nr: 716457-0389



---

# 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 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.

## Medlemsvinst

RB RBF Säterhus nr 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

På grund av de rådande omständigheterna med Corona pandemin har varken återbäring eller utdelning skett under verksamhetsåret 2020.



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



T

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB RBF Säterhus nr 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Sätters kommun.

Föreningen har under verksamhetsåret 2020 renoverat bägge tvättstugorna och köpt nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Föreningen har även byggt ett nytt sophus för att kunna ta hand om föreningens avfall bättre. Taken på föreningen har även rengjorts.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 140% till 121%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 121% till 16%.

I resultatet ingår avskrivningar med 331 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 899 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aktören 3 i Sätters Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Jones väg 2-80.

Föreningen är fullförsäkrad i Länsförsäkringar

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 r.o.k.	12	
3 r.o.k.	16	
4 r.o.k.	12	
<b>Summa</b>	<b>40</b>	

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Garage	40	
p-platser	4	

Total tomtarea 21 102 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 170 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 15 174 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 174 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Antalet andelar är 120 stycken till ett värde av 60 000:-

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	KOM fastighetsförvaltning AB
Fastighetsservice	KOM fastighetsförvaltning AB
Underhållsplan	Riksbyggen
Kabel-TV	B2 Bredband AB/ Telenor AB

## 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 96 tkr och planerat underhåll för 346 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Avsättningbehovet rekommenderas till en evig avsättning på 473 tkr/år enligt den revidering som gjordes i oktober 2019. En ny underhållsplan har uppdaterats januari 2021.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ventilationsaggregat	2013-2015	
Fasadbeklädnad	2016-2017	
Byte undercentral till värmen	2017	
Omdragning av rör i plattan	2018	
Underhåll av UC och fläktsystem	2018-2019	
Installation av inomhusgivare	2018	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering av tvättstugorna	264 423
Rengöring av hustaken	81 400

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Erhard Vikström	Ordförande	2021
Anita Östberg	Sekreterare	2022
Jesper Johansson Keskitalo	Vice ordförande	2021
Lars Håkansson	Ledamot	2022
Susanne Hagberg	Riksbyggens ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Lövgren	Suppleant	2021
Josefin Osterkamp	Suppleant	2021
Robert Lindberg	Riksbyggens Suppleant	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Revisionsbyrå	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Pettersson	2021
Göte Andersson	2021

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av bägge tvättstugorna och köp av nya maskiner och torkskåp för 737 tkr. Byggnation av ett soprum för 175 tkr, samt rengöring av taken för 81 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 924 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

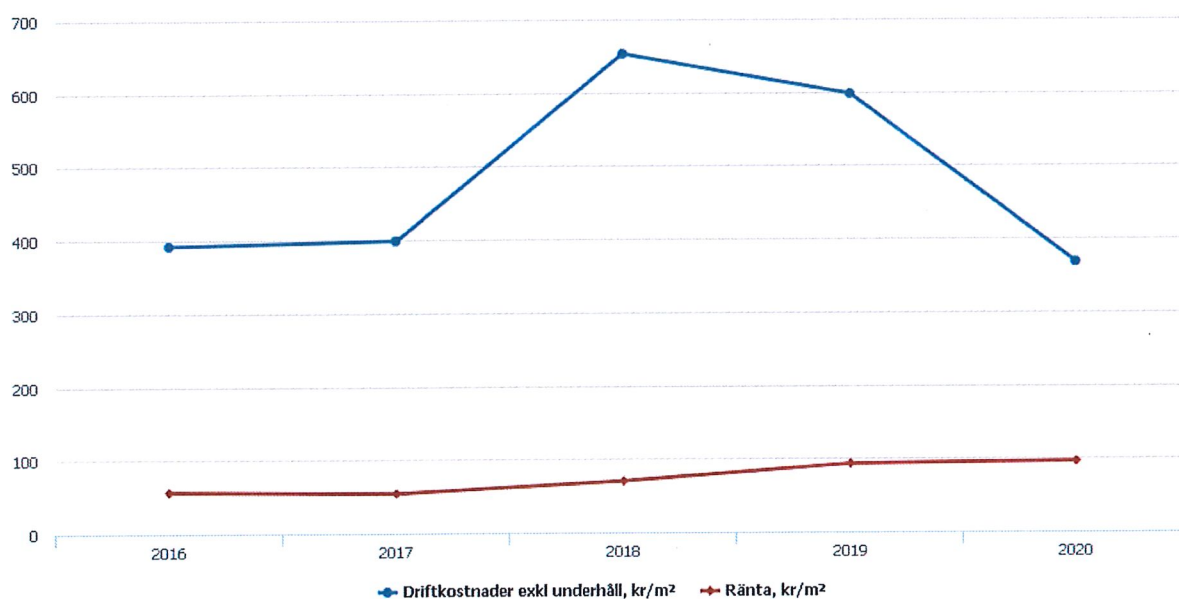
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 934	2 934	2 898	2 834	2 820
Resultat efter finansiella poster	568	466	-1 339	-1 592	-1 135
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	149	149	167	165	165
Balansomslutning	15 438	14 539	14 626	15 086	17 043
Soliditet %	-4	-8	-11	-2	8
Likviditet exkl. låneförhandlingar kommande verksamhetsår %	121	140	117	175	286
Likviditet inkl. låneförhandlingar kommande verksamhetsår %	16				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	924	924	913	893	888
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	368	598	653	399	392
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	96	93	70	54	56
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	345	305	167	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 748	4 842	4 937	4 669	4 669



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

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

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

T

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 108 000	0	0	965 981	-3 704 825	466 386
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					466 386	-466 386
Reservering underhållsfond				473 000	-473 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-345 823	345 823	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						568 382
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 108 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 093 158</b>	<b>-3 365 616</b>	<b>568 382</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 238 439
Årets resultat	568 382
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-473 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	345 823
<b>Summa</b>	<b>-2 797 234</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 2 797 234**

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

*Förtydligande av årets resultat*

Årets resultat före fondförändring	568 382
Avsättning till underhållsfond	-473 000
Ianspråktagande av underhållsfond	345 823
<b>Årets resultat när fondförändringen beaktas</b>	<b>441 205</b>

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 934 384	2 934 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 667	161 910
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 947 051</b>	<b>3 096 294</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 513 908	-1 932 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 421	-39 129
Personalkostnader	Not 6	-86 614	-83 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-330 639	-287 837
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 075 582</b>	<b>-2 342 174</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>871 469</b>	<b>754 120</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 325	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-304 412	-293 523
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-303 087</b>	<b>-287 734</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>568 382</b>	<b>466 386</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>568 382</b>	<b>466 386</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	13 292 331	13 566 910
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	592 394	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 884 725</b>	<b>13 566 910</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	60 000	60 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 944 725</b>	<b>13 626 910</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 944	0
Övriga fordringar	Not 15	7 330	7 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	92 852	86 950
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 126</b>	<b>94 280</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 387 463	818 288
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 387 463</b>	<b>818 288</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 493 589</b>	<b>912 568</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 438 314</b>	<b>14 539 477</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 108 000	1 108 000	
Fond för yttre underhåll	1 093 158	965 981	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 201 158</b>	<b>2 073 981</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 365 616	-3 704 825	
Årets resultat	568 382	466 386	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 797 234</b>	<b>-3 238 439</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-596 077</b>	<b>-1 164 458</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 800 000	15 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 800 000</b>	<b>15 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 250 000	300 000
Leverantörsskulder	Not 19	262 922	20 818
Skatteskulder	Not 20	29 755	16 492
Övriga skulder	Not 21	427	5 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	691 286	310 853
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 234 390</b>	<b>653 936</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 438 314</b>	<b>14 539 477</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## 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	155 år
Soprum	Linjär	20 år
Tvättstugetrustning	Linjär	10 år
Inomhusgivare	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 929 584	2 929 584
Hyror, p-platser	6 000	6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 934 384</b>	<b>2 934 384</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	8 753	11 400
Fakturerade kostnader	1 010	0
Övriga rörelseintäkter	2 904	446
Försäkringsersättningar	0	150 064
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 667</b>	<b>161 910</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-345 823	-37 019
Reparationer	-96 025	-642 131
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 087	-51 087
Försäkringspremier	-55 845	-84 449
Kabel- och digital-TV	-48 749	-47 869
Återbäring från Riksbyggen	0	11 700
Obligatoriska besiktningar	0	-12 250
Snö- och halkbekämpning	-41 204	0
Drift och förbrukning, övrigt	-3 264	0
Förbrukningsinventarier	-36 742	-9 398
Vatten	-138 903	-134 048
Fastighetsel	-102 671	-128 390
Uppvärmning	-292 638	-305 403
Sophantering och återvinning	-76 850	-53 207
Förvaltningsarvode drift	-224 108	-438 595
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 513 908</b>	<b>-1 932 146</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 375	0
Arvode, yrkesrevisorer	0	-6 363
Övriga förvaltningskostnader	-26 792	-21 967
Kreditupplysningar	-900	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 699	-9 035
Medlems- och föreningsavgifter	-3 168	0
Konsultarvoden	-22 397	-1 000
Bankkostnader	-2 090	-540
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-144 421</b>	<b>-39 129</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-51 500	-50 000
Sammanträdesarvoden	-2 700	-5 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-17 500
Övriga kostnadsersättningar	-9 119	0
Sociala kostnader	-11 295	-10 312
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-86 614</b>	<b>-83 062</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-259 942	-259 942
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 638	-14 638
Avskrivning Maskiner och inventarier	-47 275	0
Avskrivning Installationer	-8 785	-13 258
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-330 639</b>	<b>-287 837</b>

*Tvättstugeutrustningen på 473 tkr och nya sophuset på 175 tkr är nya anläggningstillgång med tillhörande avskrivningar:*

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag. <i>Utdelning från Riksbyggen.</i>	0	5 760
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>5 760</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 122	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	119	29
Övriga ränteintäkter	84	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 325</b>	<b>29</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-304 412	-293 523
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-304 412</b>	<b>-293 523</b>

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	40 377 586	40 377 586
Mark	257 980	257 980
Tillkommande utgifter	73 188	73 188
	<b>40 708 754</b>	<b>40 708 754</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 708 754</b>	<b>40 708 754</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-27 124 767	-26 864 826
Tillkommande utgifter	-17 077	-2 440
	<b>-27 141 844</b>	<b>-26 867 266</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-259 942	-259 942
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 638	-14 638
	<b>-274 580</b>	<b>-274 580</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-27 416 424</b>	<b>-27 141 846</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 292 330</b>	<b>13 566 908</b>

**Varav**

Byggnader	12 992 877	13 252 818
Mark	257 980	257 980
Tillkommande utgifter	41 473	56 110

## Taxeringsvärden

Bostäder	14 379 000	14 379 000
Lokaler	795 000	795 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 174 000</b>	<b>15 174 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 635 000</i>	<i>12 635 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 539 000</i>	<i>2 539 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	289 150	289 150
Installationer	175 157	175 157
	<b>464 307</b>	<b>464 307</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	472 748	
Installationer	175 706	
	<b>648 454</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 112 761</b>	<b>464 307</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-289 150	-289 150
Installationer	-175 157	-175 157
	<b>-464 307</b>	<b>-464 307</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-47 275	
Installationer	-8 785	-13 258
	<b>-56 060</b>	<b>-13 258</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-289 150	
Installationer	-175 157	
	<b>-464 307</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-464 307</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>592 394</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	425 473	
Installationer	166 921	0

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra aktier och andelar	60 000	60 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 944	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 944</b>	<b>0</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 330	7 330
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 330</b>	<b>7 330</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 319	55 845
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 278	19 844
Förutbetald elavgift	0	6
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 255	11 255
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>92 852</b>	<b>86 950</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	502 302	1 180
Transaktionskonto	885 161	817 108
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 387 463</b>	<b>818 288</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	15 050 000	15 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-300 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 250 000	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 800 000</b>	<b>15 050 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,43%	2021-01-28	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	3,25%	2021-11-30	550 000,00	0,00	300 000,00	250 000,00
SWEDBANK	2,35%	2023-06-21	6 800 000,00	0,00	0,00	6 800 000,00
<b>Summa</b>			<b>15 350 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>15 050 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	262 922	20 818
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>262 922</b>	<b>20 818</b>

#### Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	29 755	16 492
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>29 755</b>	<b>16 492</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	427	5 773
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>427</b>	<b>5 773</b>

#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	48 988	49 719
Upplupna driftskostnader	22 550	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	336 998	0
Upplupna elkostnader	11 118	13 918
Upplupna värmekostnader	35 201	34 498
Upplupna kostnader för renhållning	613	775
Upplupna revisionsarvoden	0	6 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 393	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	223 426	205 568
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>691 286</b>	<b>310 853</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 804 000	26 804 000

#### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

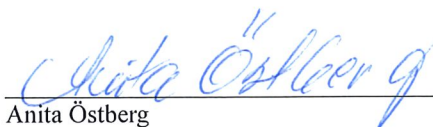


Styrelsens underskrifter

Säter 2021- 03 -25



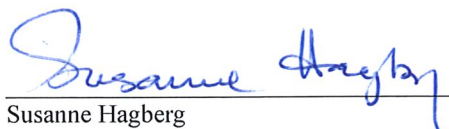
Anders Erhard Vikström



Anita Östberg



Jesper Johansson Keskitalo



Susanne Hagberg



Lars Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021- 04 - 08



KPMG AB  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Säterhus Nr 1, org. nr 716457-0389

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Säterhus Nr 1 för år 2020.

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 2020 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 uppger, 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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

## 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 BRF Säterhus Nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 fortlöppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Borlänge den 8 april 2021

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

---

# RB RBF Säterhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB RBF Säterhus nr 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

