

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Humlan

Org nr: 758500-0685





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Humlan får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat efter fondförändringar visar på ett underskott på 148 951 kr (f.g år överskott 86 327 kr). Resultatet innan fondförändringar visar på ett underskott på 28 951 kr (f.g år ett underskott på 33 673 kr).

Driftkostnaderna i föreningen är lägre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 678% till 166%.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 482 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 21 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Humlan 4 i Uddevalla kommun med därpå uppförda 1 st byggnad med \*23 st lägenheter och 8 lokaler (under 2007 har dessa sammanslagits till totalt 4 st). Byggnaderna är uppförda 1957-58. Fastighetens adress är Västgötavägen 27-29, 451 34 Uddevalla.

\*Sammanslagning har skett av Igh nr 2 och nr 3 (1 rok och 4 rok) till 5 rok. Inbördes andelstal har ej förändrats.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 1 rum och kök | 3     |           |
| 3 rum och kök | 6     |           |
| 4 rum och kök | 13    |           |
| 5 rum och kök | 1     |           |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-----------|
| Antal lokaler   | 4     |           |
| Antal p-platser | 24    |           |

Total tomtarea 1 267 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 719 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 608 m<sup>2</sup> *A*

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 20 275 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 20 275 000 kr |

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet           | Yta m <sup>2</sup> | Löptid     |
|----------------------|--------------------|------------|
| Lawner Hudkoncept AB | 211                | 2022-11-30 |
| Rex Hermansson       | 49                 | 2022-09-30 |
| Trestads Trafikskola | 222                | 2022-12-30 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Bohus-Älvsborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                                       | Avtal            |
|--|------------------|
| Fastighetsekonomi och administration bostadsrätt | Riksbyggen       |
| El   | Luleå Energi     |
| Leverans TV-program                              | ComHem AB        |
| Serviceavtal fastighetsnät                       | Telia Sverige AB |
| Parkeringsplats arrendeavtal                     | Uddevalla Kommun |

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

#### Underhållsplan: Föreningens underhållsplan

Styrelsens bedömning är att nuvarande och framledes avsättning till underhållsfonden täcker de åtgärder som erfordras för bibehållande av byggnaden i brukbart och gott skick, dvs täcker löpande reparationer samt ger en fondkonsolidering på längre sikt för periodiskt underhåll även som oförutsedda reparationer. Styrelsen utför kontinuerligt erforderliga okulärbesiktningar av fastigheten för bedömning av framtida reparationer. Under år 2022 planeras sedvanligt underhåll.

#### Föreningens underhållsfond

Avsättning för verksamhetsåret 2021 uppgår till 120 000 kr. Fondbehållning per 2021-12-31 uppgår till 1 353 376 kr. *R*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                            | <b>År</b> | <b>Kommentar</b> |
|---|-----------|------------------|
| Tvättmaskin                                   | 2013      |                  |
| Byte av samtliga motorvärmare                 | 2013      |                  |
| Dränerat och anordnat nya brunnar             | 2014      |                  |
| Asfalterat och i övrigt ordningsställt gården | 2014      |                  |
| Byte ställdon värme                           | 2014      |                  |
| Rörelsevakt i nytt soprum (container)         | 2014      |                  |
| Låssystem                                     | 2016      |                  |
| Fasadtvätt                                    | 2020      |                  |

**Årets utförda underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                        | <b>Belopp</b> |
|---|---------------|
| Huskropp utvändigt, underhåll butiksfasad | 100 000       |

Under räkenskapsåret har föreningen gjort arbete med butiksfasaderna. Det har bytts dörrar, satts in nya butiksglas samt satt upp nya skyltar. Projektet kostade 730 000 kr och 100 000 lades på underhåll och resterande på avskrivning 20 år. *R*

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> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Jan Ellison                | Ordförande      | 2023                                 |
| Kerstin Karlsson           | Vice ordförande | 2022                                 |
| Carina Karlsson            | Ledamot         | 2023                                 |
| Urban Davidsson            | Ledamot         | 2022                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Joakim Karlsson            | Suppleant      | 2022                                 |
| Tomas Andersson            | Suppleant      | 2022                                 |
| Ulrika Lind                | Suppleant      | 2022                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>                         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--|--------------------------------------|
| Anders Karlsson            | Auktoriserad revisor<br>Förtroendevald | 2022                                 |
| Roger Börjesson            | revisor                                | 2022                                 |

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 1992-10-01 då den höjdes till 349 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

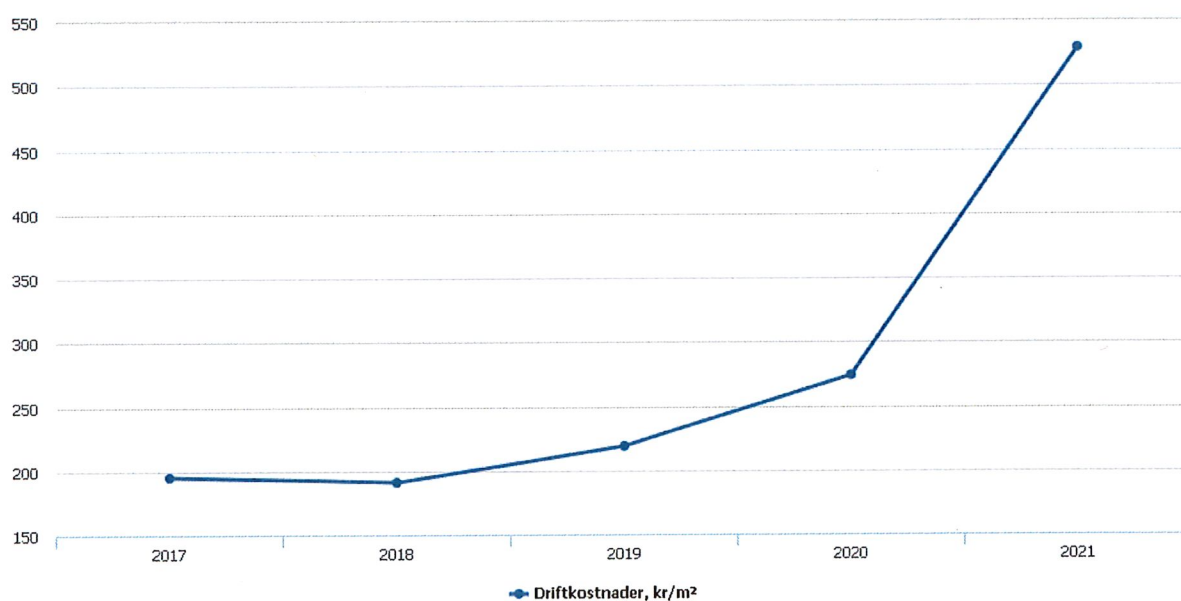
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 349 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Upplåtelseform för lokaler är hyresrätt. Föreningen arrenderar mark av kommunen samt hyr ut p-platser till medlemmarna. *A*

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                  | 833   | 783   | 830   | 776   | 823   |
| Resultat efter finansiella poster                | -28   | -34   | 103   | 125   | 181   |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 52    | 52    | 52    | 52    | 52    |
| Balansomslutning                                 | 2 563 | 1 873 | 1 836 | 1 711 | 1 621 |
| Soliditet %                                      | 63    | 88    | 92    | 92    | 90    |
| Likviditet %                                     | 166   | 678   | 969   | 1 034 | 761   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 349   | 320   | 349   | 320   | 349   |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 258   | 274   | 219   | 191   | 195   |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 582   | 573   | 536   | 485   | 433   |



**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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *K*



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 68 800          | 1 333 376        | 282 354             | -33 673        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | -33 673             | 33 673         |
| Reservering underhållsfond        |                 | 120 000          | -120 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -100 000         | 100 000             |                |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | -28 951        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>68 800</b>   | <b>1 353 376</b> | <b>228 681</b>      | <b>-28 951</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat                     | 248 681        |
| Årets resultat                          | -28 951        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -120 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 100 000        |
| <b>Summa</b>                            | <b>199 729</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 199 729

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr  |       | 2021-01-01      | 2020-01-01      |
|--|-------|-----------------|-----------------|
|  |       | 2021-12-31      | 2020-12-31      |
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>  |       |                 |                 |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 833 796         | 783 324         |
| Övriga rörelseintäkter   | Not 3 | 4 827           | 46 069          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                       |       | <b>838 623</b>  | <b>829 393</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |       |                 |                 |
| Driftskostnader  | Not 4 | -600 023        | -637 190        |
| Övriga externa kostnader   | Not 5 | -119 455        | -93 922         |
| Personalkostnader  | Not 6 | -149 483        | -135 654        |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 625          | 0               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                      |       | <b>-871 586</b> | <b>-866 766</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>   |       | <b>-32 963</b>  | <b>-37 372</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>  |       |                 |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                   | Not 8 | 4 011           | 3 700           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                    |       | <b>4 011</b>    | <b>3 700</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                           |       | <b>-28 951</b>  | <b>-33 673</b>  |
| <b>Årets resultat</b>  |       | <b>-28 951</b>  | <b>-33 673</b>  |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 996 042          | 368 667          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>996 042</b>   | <b>368 667</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>996 042</b>   | <b>368 667</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 10 | 0                | 40 616           |
| Övriga fordringar                             |        | 11 140           | 11 140           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 29 617           | 29 643           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>40 757</b>    | <b>81 399</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                | Not 12 | 1 526 736        | 1 422 610        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 526 736</b> | <b>1 422 610</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 567 494</b> | <b>1 504 010</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>2 563 536</b> | <b>1 872 677</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2021-12-31       | 2020-12-31       |         |
|--|------------------|------------------|---------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |         |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |         |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                  |         |
| Medlemsinsatser                              | 68 800           | 68 800           |         |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 353 376        | 1 333 376        |         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>1 422 176</b> | <b>1 402 176</b> |         |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |         |
| Balanserat resultat                          | 228 681          | 282 354          |         |
| Årets resultat                               | -28 952          | -33 673          |         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>199 729</b>   | <b>248 681</b>   |         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>1 621 905</b> | <b>1 650 857</b> |         |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                  |         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |         |
| Leverantörsskulder                           | 765 203          | 56 001           |         |
| Skatteskulder                                | Not 13           | 4 301            | 3 890   |
| Övriga skulder                               | Not 14           | 23 338           | 10 634  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15           | 148 788          | 151 295 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>941 630</b>   | <b>221 820</b>   |         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>2 563 536</b> | <b>1 872 677</b> |         |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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              | Fullt avskrivna |
| Standardförbättringar | Linjär              | Fullt avskrivna |
| Butiksdörrar          | Linjär              | 20              |
| Butiksfönster         | Linjär              | 20              |
| Butikfasad            | Linjär              | 20              |

Mark är inte föremål för avskrivningar. *A*

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 600 192                  | 550 176                  |
| Hyror, lokaler                        | 196 440                  | 195 984                  |
| Hyror, p-platser                      | 15 840                   | 16 555                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | 0                        | -715                     |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 16 680                   | 16 680                   |
| Debiterad fastighetsskatt-            | 4 644                    | 4 644                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>833 796</b>           | <b>783 324</b>           |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                   | 180                      | 180                      |
| Övriga ersättningar                 | 3 808                    | 4 731                    |
| Fakturerade kostnader               | 0                        | 540                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 839                      | 40 618                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>4 827</b>             | <b>46 069</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -100 000                 | -34 234                  |
| Reparationer                         | -4 287                   | -148 197                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -50 307                  | -49 617                  |
| Arrendeavgifter                      | -4 308                   | -3 180                   |
| Försäkringspremier                   | -23 979                  | -20 398                  |
| Kabel- och digital-TV                | -18 844                  | -18 970                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -15 768                  | -1 797                   |
| Förbrukningsinventarier              | -2 536                   | -4 752                   |
| Fordons- och maskinkostnader         | -338                     | 0                        |
| Vatten                               | -72 736                  | -79 654                  |
| Fastighetsel                         | -51 692                  | -46 936                  |
| Uppvärmning                          | -215 939                 | -188 107                 |
| Sophantering och återvinning         | -34 453                  | -37 899                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -4 837                   | -3 449                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-600 023</b>          | <b>-637 190</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -71 299                  | -70 068                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -16 095                  | -14 360                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -3 967                   | -1 111                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -5 236                   | -4 731                   |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -1 114                   |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -1 537                   |
| Övriga externa kostnader                   | -21 308                  | -1 000                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-119 455</b>          | <b>-93 922</b>           |

**Not 6 Personalkostnader**

|  | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda  | -96 984                  | -96 312                  |
| Styrelsearvoden  | -15 000                  | -16 200                  |
| Sammanträdesarvoden  | -16 800                  | -6 800                   |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare<br><i>Tillkommer, 1 600 kr betalas ut 2022 för protokollförande.</i> | -1 500                   | -6 500                   |
| Övriga kostnadsersättningar  | -1 500                   | -1 500                   |
| Pensionskostnader  | -2 753                   | -200                     |
| Sociala kostnader  | -14 945                  | -8 142                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>   | <b>-149 483</b>          | <b>-135 654</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|   | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader   | -1 486                   | 0                        |
| Avskrivning Maskiner och inventarier  | -1 139                   | 0                        |
| <b>Summa avskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-2 625</b>            | <b>0</b>                 |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 3 986                    | 3 678                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 25                       | 22                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>4 011</b>             | <b>3 700</b>             |

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | 1 053 333         | 1 053 333         |
| Mark   | 368 667           | 368 667           |
| Tillkommande utgifter                                  | 4 070 662         | 4 070 662         |
|  | <b>5 492 662</b>  | <b>5 492 662</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets början</b>        | <b>5 492 662</b>  | <b>5 492 662</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| <i>Omklassificering från pågående ny-och ombyggnad</i> |                   |                   |
| Butiksdörrar   | 183 334           | -                 |
| Butiksfönster  | 173 332           | -                 |
| Butiksfasad  | 273 334           | -                 |
|  | <b>630 000</b>    | -                 |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>6 122 662</b>  | <b>5 492 662</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | -1 053 333        | -1 053 333        |
| Tillkommande utgifter                                  | -4 070 662        | -4 070 662        |
|  | <b>-5 123 995</b> | <b>-5 123 995</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning butiksfönster                        | -722              | -                 |
| Årets avskrivning butiksdörrar                         | -764              | -                 |
| Årets avskrivning butiksfasad                          | - 1 139           | -                 |
|  | <b>-2 625</b>     | -                 |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-5 126 620</b> | <b>-5 123 995</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>996 042</b>    | <b>368 667</b>    |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Mark   | 368 667           | 368 667           |
| Butiksdörrar   | 182 570           | -                 |
| Butiksfönster  | 172 610           | -                 |
| Butiksfasad  | 272 195           | -                 |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder   | 18 600 000        | 18 600 000        |
| Lokaler  | 1 675 000         | 1 675 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>20 275 000</b> | <b>20 275 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>13 066 000</i> | <i>13 066 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>7 209 000</i>  | <i>7 209 000</i>  |



**Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2021-12-31 | 2020-12-31    |
|--|------------|---------------|
| Kundfordringar                                   | 0          | 40 616        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>40 616</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 24 046        | 23 979        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 4 489         | 4 604         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 083         | 1 060         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>29 617</b> | <b>29 643</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 376 777        | 1 347 791        |
| Transaktionskonto           | 149 959          | 74 819           |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 526 736</b> | <b>1 422 610</b> |

**Not 13 Skatteskulder**

|  | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| Skatteskulder                                    | 3 711        | 0            |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt                 | 0            | 49 617       |
| Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader | 590          | 0            |
| Debiterad preliminärskatt                        | 0            | -45 727      |
| <b>Summa skatteskulder</b>                       | <b>4 301</b> | <b>3 890</b> |

**Not 14 Övriga skulder**

|                                    | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld för moms                     | 3 986         | 8 229         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 19 352        | 2 405         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>23 338</b> | <b>10 634</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner  | 10 782            | 9 756             |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 3 388             | 4 417             |
| Upplupna driftskostnader                                  | 4 284             | 0                 |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 265             | 4 438             |
| Upplupna värmekostnader                                   | 27 316            | 21 383            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 900             | 2 872             |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 15 000            | 13 043            |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 1 500             | 25 300            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 78 353            | 70 086            |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>148 788</b>    | <b>151 295</b>    |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 4 001 220         | 4 007 620         |
| Eget innehav                  | 4 001 220         | 4 001 220         |

**Styrelsens underskrifter**

Uddevalla 2022-04-13  
Ort och datum

Jan Ellison

Jan Ellison

Carina Karlsson

Carina Karlsson

Kerstin Karlsson

Kerstin Karlsson

Urban Davidsson

Urban Davidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4 2022

Anders Karlsson

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Roger Börjesson

Roger Börjesson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Humlan

Org.nr 758500-0685

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Humlan för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

R

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Humlan för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Uddevalla den 28 april 2022

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Roger Börjesson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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



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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 Humlan

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Humlan 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)

