

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Hyresgästernas BRF Balder Upa  
Org nr: 798500-0434





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hyresgästernas BRF  
Balder Upa har upprättat  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-06-03. Nuvarande stadgar registrerades 1997-08-04.

Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. att man gjort större underhåll i form av takbyte och nya ytterdörrar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 50% till 181%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras var tredje månad, 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 195% till 438%.

I resultatet ingår avskrivningar med 28 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 883 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Balder 1 i Bodens kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 17 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Stationsgatan 1 A- 1 B och Torggatan 2 i Boden.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	2
1,5 rum och kök	1
2 rum och kök	8
3 rum och kök	6





Total tomtarea	1 632 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	840 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	4 742 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 199 000 kr

Riksbyggens kontor i Luleå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### 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 64 tkr och planerat underhåll för 3 006 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt - takbyte	3 005 840

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Lindblom	Ordförande	2023
Philip Isaksson	Sekreterare	2023
Mattias Andersson	Ledamot	2023
Ulf Engström	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ellen Malmström	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	2023
Samuel Nilsson	Förtroendevald revisor	2023



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 5 %.

Budgeten är vid framtagande av årsredovisningen ej antagen formellt. Dock bygger budgeten på en höjning på 8 % av avgifterna för att fortsätta att hålla en långsiktighet.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	736	751	640	603	573
Resultat efter finansiella poster	-2 911	148	-204	-89	18
Soliditet %	0	78	78	78	76
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	181	50	41	68	309
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	438	195	389	68	309
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	778	792	714	673	643
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 223	692	758	825	891

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 606 155	787 745	204 579	147 676
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			147 676	-147 676
Reservering underhållsfond		387 399	-387 399	
Ianspråktagande av underhållsfond		-787 745	787 745	
Årets resultat				-2 911 102
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 606 155</b>	<b>387 399</b>	<b>752 601</b>	<b>-2 911 102</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	352 255
Årets resultat	-2 911 102
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-387 399
Årets ianspråktagande av underhållsfond	787 745
<b>Summa</b>	<b>-2 158 501</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-2 158 501</b>
--	-------------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	736 033	751 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 685	81 404
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>802 718</b>	<b>832 568</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 453 845	-537 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 653	-74 731
Personalkostnader	Not 6	-17 617	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-28 228	-29 278
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 631 343</b>	<b>-674 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 828 624</b>	<b>158 550</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 114	264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-95 591	-11 138
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-82 477</b>	<b>-10 874</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 911 102</b>	<b>147 676</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 911 102</b>	<b>147 676</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	2 975 647	3 003 875
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	133 476
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 975 647</b>	<b>3 137 351</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 975 647</b>	<b>3 137 351</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 310	11 524
Övriga fordringar	Not 13	27 602	85 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	48 742	45 061
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 654</b>	<b>142 005</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 364 319	249 127
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 364 319</b>	<b>249 127</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 441 973</b>	<b>391 133</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 417 620</b>	<b>3 528 483</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 606 155	1 606 155
Fond för yttre underhåll		387 399	787 745
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 993 554</b>	<b>2 393 900</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		752 600	204 579
Årets resultat		-2 911 102	147 676
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 158 501</b>	<b>352 255</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-164 947</b>	<b>2 746 154</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 783 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 783 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	604 017	581 545
Leverantörsskulder		-38 969	57 064
Skatteskulder	Not 17	0	-8 347
Övriga skulder	Not 18	18 486	18 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	216 034	133 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>799 568</b>	<b>782 329</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 417 620</b>	<b>3 528 483</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	100
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

#### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	653 505	665 256
Hyror, bostäder	49 200	54 000
Elavgifter	33 328	31 908
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>736 033</b>	<b>751 164</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	58 500	58 500
Övriga ersättningar	6 991	9 282
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	2
Övriga rörelseintäkter	1 200	13 620
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>66 685</b>	<b>81 404</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-3 005 840	-54 684
Reparationer	-64 364	-52 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-14 226	-12 597
Försäkringspremier	-23 520	-22 922
Kabel- och digital-TV	-61 284	-60 709
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 375	0
Snö- och halkbekämpning	-76 569	-13 440
Statuskontroll	0	-45 348
Förbrukningsinventarier	-1 467	-30 120
Vatten	13 737	-49 121
Fastighetsel	-42 210	-28 117
Uppvärmning	-128 248	-135 678
Sophantering och återvinning	-37 479	-31 822
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 453 845</b>	<b>-537 154</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-37 916	-36 778
IT-kostnader	0	-165
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-14 637
Övriga förvaltningskostnader	-1 100	-3 669
Kreditupplysningar	-1 077	-819
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 210	-9 113
Kontorsmateriel	0	-1 358
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 834	0
Bankkostnader	-52 274	-1 730
Övriga externa kostnader	-9 242	-6 461
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-131 653</b>	<b>-74 731</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-11 200	-25 000
Sammanträdesarvoden	-3 200	0
Sociala kostnader	-3 217	-7 855
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-17 617</b>	<b>-32 855</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-28 228	-29 278
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-28 228</b>	<b>-29 278</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 855	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	227	264
Övriga ränteintäkter	32	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 114</b>	<b>264</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-95 394	-10 460
Räntekostnader till kreditinstitut	-197	-89
Övriga finansiella kostnader	0	-589
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-95 591</b>	<b>-11 138</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	617 775	617 775
Mark	630 000	630 000
	<b>1 247 775</b>	<b>1 247 775</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 247 775</b>	<b>1 247 775</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-75 158	-68 980
Uppskrivning byggnad	-373 742	-350 642
	<b>-448 900</b>	<b>-419 622</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-6 178	-6 178
Årets avskrivning uppskrivning byggnad	-22 050	-22 050
	<b>-28 228</b>	<b>-28 228</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	2 205 000	2 205 000
	<b>2 205 000</b>	<b>2 205 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 975 647</b>	<b>3 003 875</b>

**Varav**

Byggnader	2 345 647	2 373 875
Mark	630 000	630 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	4 742 000	4 199 000
----------	-----------	-----------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>4 742 000</b>	<b>4 199 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>3 587 000</i>	<i>3 149 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 155 000</i>	<i>1 050 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	23 180	23 180
	<b>23 180</b>	<b>23 180</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 180</b>	<b>23 180</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-23 180	-23 180
	<b>-23 180</b>	<b>-23 180</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-23 180	-23 180
	<b>-23 180</b>	<b>-23 180</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående ombyggnation		133 476
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>133 476</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 884	20 852
Skattefordran	6 718	
Fordringar hos leverantörer	0	64 569
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>27 602</b>	<b>85 421</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 376	23 520
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 479	9 479
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 887	12 062
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>48 742</b>	<b>45 061</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 364 319	249 127
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 364 319</b>	<b>249 127</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	4 387 017	581 545
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-133 528	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-470 489	-581 545
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 783 000</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,11%	2021-05-28	581 545,00	0,00	55 528,00	526 017,00
SWEDBANK	3,16%	2027-04-23	0,00	3 900 000,00	39 000,00	3 861 000,00
<b>Summa</b>			<b>581 545,00</b>	<b>3 900 000,00</b>	<b>94 528,00</b>	<b>4 387 017,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 133 528 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 861 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (Swedbank) lån om 526 017 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 17 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	14 226	12 597
Debiterad preliminärskatt	-20 944	-20 944
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>-6 718*</b>	<b>-8 347</b>

\*omförda till skattefordringar för 2022, se not 13

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	8 438	8 438
Skuld för moms	10 048	9 838
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>18 486</b>	<b>18 276</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 855	0
Upplupna räntekostnader	13 167	864
Upplupna elkostnader	3 207	4 241
Upplupna värmekostnader	19 924	16 704
Upplupna kostnader för renhållning	865	980
Upplupna revisionsarvoden	30 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	25 000	32 855
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	67 364	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	48 652	63 147
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>216 034</b>	<b>133 791</b>

<b>Not 20 Ställda säkerheter</b>	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 468 000	2 071 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Johan Lindblom

\_\_\_\_\_  
Philip Isaksson

\_\_\_\_\_  
Ulf Engström

\_\_\_\_\_  
Mattias Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
KPMG Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Samuel Nilsson  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557493419548

## Document

### Årsredovisning 2022 Brf Balder Upa

Main document

18 pages

*Initiated on 2023-05-25 11:25:35 CEST (+0200) by*

*Josefine Larsson-Lindström (JL1)*

*Finalised on 2023-06-06 21:46:39 CEST (+0200)*

## Initiator

### Josefine Larsson-Lindström (JL1)

Riksbyggen

*josfine.larsson-lindstrom@riksbyggen.se*

## Signing parties

<b>Johan Lindblom (JL2)</b> Brf Balder Upa <i>johanlindblom@live.se</i> <i>Signed 2023-05-25 11:38:54 CEST (+0200)</i>	<b>Mattias Andersson (MA)</b> Brf Balder Upa <i>mattias.z.andersson@gmail.com</i> <i>Signed 2023-05-25 11:47:58 CEST (+0200)</i>
<b>Philip Isaksson (PI)</b> Brf Balder Upa <i>p.isaksson.pi@gmail.com</i> <i>Signed 2023-05-25 18:06:49 CEST (+0200)</i>	<b>Ulf Engström (UE)</b> Brf Balder Upa <i>ulf_engstrom@bredband.net</i> <i>Signed 2023-06-06 19:01:38 CEST (+0200)</i>
<b>Monika Lindgren (ML)</b> KPMG AB <i>monika.lindgren@kpmg.se</i> <i>Signed 2023-06-06 21:46:39 CEST (+0200)</i>	<b>Samuel Nilsson (SN)</b> Brf Balder Upa <i>samuel.nilsson@gmail.com</i> <i>Signed 2023-06-06 18:29:08 CEST (+0200)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hyresgästernas BRF Balder Upa, org. nr 798500-0434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hyresgästernas BRF Balder Upa för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hyresgästernas BRF Balder Upa för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

### Anmärkning

Det framgår av 6 kap. 9 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar att ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman avseende det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2021 avhölls den 19 november 2022, vilket innebär att ordinarie föreningsstämma inte hölls inom den tid som anges i nyss nämnda bestämmelse.

Luleå den

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Samuel Nilsson  
Förtroendevald revisor





# Verification

Transaction 09222115557493418509

## Document

### **4 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2022 m anmärkning**

Main document

2 pages

*Initiated on 2023-05-25 11:22:07 CEST (+0200) by*

*Josefine Larsson-Lindström (JL)*

*Finalised on 2023-06-06 21:47:37 CEST (+0200)*

## Initiator

### **Josefine Larsson-Lindström (JL)**

Riksbyggen

*josefine.larsson-lindstrom@riksbyggen.se*

## Signing parties

### **Monika Lindgren (ML)**

KPMG AB

*monika.lindgren@kpmg.se*

*Signed 2023-06-06 21:47:37 CEST (+0200)*

### **Samuel Nilsson (SN)**

Brf Balder Upa

*samuel.nilsson@gmail.com*

*Signed 2023-06-06 18:31:33 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



---

# 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.

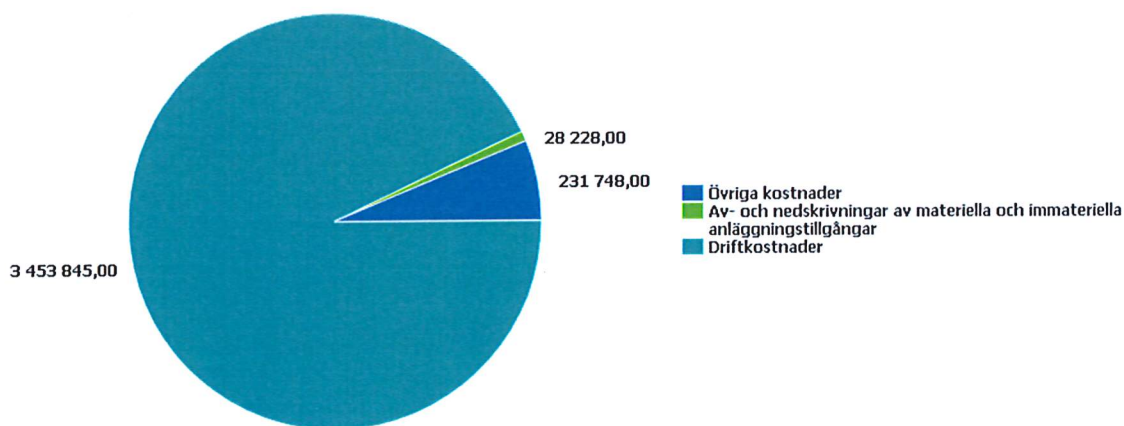
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

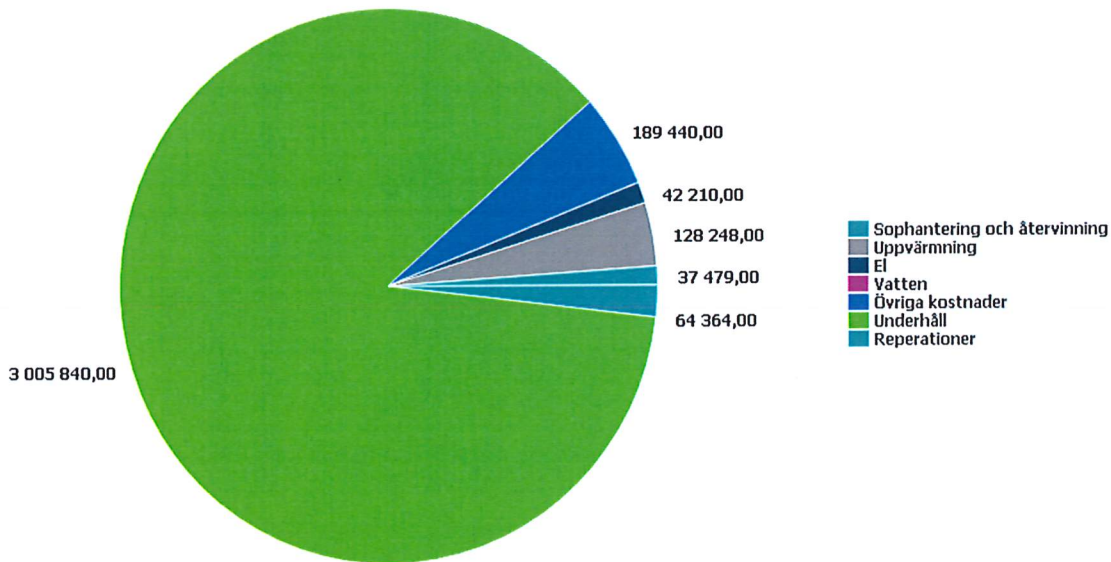
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 453 845	537 154
Övriga externa kostnader	131 653	74 731
Personalkostnader	17 617	32 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	28 228	29 278
Finansiella poster	82 477	10 874
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 713 820</b>	<b>684 892</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Statuskontroll	0	45 348
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 375	0
Snö- och halkbekämpning	76 569	13 440
Rep bostäder utg för köpta tj	0	16 125
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 088	2 000
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	11 405	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 228	6 390
Rep installationer utg för köpta tj	0	15 968
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	7 989
Rep huskropp utg för köpta tj	0	4 124
Övriga Reparationer	3 790	0
Vattenskador	43 854	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	38 750
UH installationer utg för köpta tj	0	15 934
UH huskropp utg för köpta tj Tak	2 938 476	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	67 364	0
Fastighetsel	42 210	28 117
Fjärrvärme	128 248	135 678
Vatten	-13 737	49 121
Sophämtning	37 479	31 822
Fastighetsförsäkring	23 520	22 922
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	61 284	60 709
Fastighetsskatt	14 226	12 597
Förbrukningsinventarier	0	13 780
Förbrukningsmaterial	1 467	16 340
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 453 845</b>	<b>537 154</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	840 kr/kvm	840 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	73	72
Fastighetsel	50	33
Fastighetsförsäkring	28	27
Fastighetsskatt	17	15
Fjärrvärme	153	162
Förbrukningsinventarier	0	16
Förbrukningsmaterial	2	19
Hissbesiktning	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	19
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	8
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	14	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	5
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	10
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	19
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	91	16
Sophämtning	45	38
Statuskontroll	0	54
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	46
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	80	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	3 498	0
UH installationer utg för köpta tj	0	19
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	0	0
Vandalisering	0	0
Vatten	-16	58
Vattenskador	52	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga Reparationer	5	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	15	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 111,72</b>	<b>639,47</b>

---

# Hyresgästernas BRF Balder Upa

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Hyresgästernas BRF Balder Upa 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)

