

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Salahus 1
Org nr: 779500-1168



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Salahus nr 1

Tid: **Tisdagen den 31 maj kl 18:00**

Plats: **Innergården**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsvinst

RBF Salahus 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

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

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 4 700 kronor i återbäring samt 2 112 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Salahus 1 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.

Föreningen har sitt säte i Sala kommun.

Årets resultat är sämre än föregående beroende på högre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 90% till 41%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 237 % till 100 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 386 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -230 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten marknaden 1 i Sala kommun med därpå 3 st byggnader uppförda med 44 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Bergslagsgatan 3 - 5 och Ringgatan 29.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	Summa
44	44
Dessutom tillkommer	
Lokaler	Garage
3	12

Total tomtarea	5 827 m ²
Total bostadsarea	2 248 m ²
Total lokalarea	26 m ²
Årets taxeringsvärde	9 829 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 829 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, städavtal och trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Snöröjning	Riksbyggen
Kabel - TV och bredband	Tele2

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 90 tkr och planerat underhåll för 891 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 959 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 331 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 28 756 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 977 tkr (435 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. [w](#)

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Omläggning av tak	2004
Byte av elledningar	2005
Byte av dörrar	2006
Installation av bredband	2007
Byte av undercentral	2004
Tvättinventarier	2013
Balkongdörrar	2014
Carportar	2014
Dränering	2016
Takbesiktning och takåtgärder	2017
Husropp utvändigt och installationer	2018
Byte av namntavlor	2019
Relining bottenstammar	2019
Måleriarbeten	2019
Tvättstugan	2020
Lagning av källartrappor	2020

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Gemensamma utrymmen; målning	51 795
Installationer; infodring rör	838 915 <i>hw</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rönnqvist	Ordförande	2022
Lovisa De Jong	Sekreterare	2022
Ulf Pettersson	Vice ordförande	2022
Tom Lundbom	Ledamot	2023
Fredrik Juhlin	Ledamot	2023
Ravin Akrawi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Lindström	Suppleant	2022
Margot Mattsson	Suppleant	2022
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB		2022
Sisko Hedlund	Förtroendevald revisor	2022
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kari Viiri	2022	

Valberedning

Till valberedning gjordes inget val.

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 2 % och värmeavgift med 5 % från och med 2021-01-01

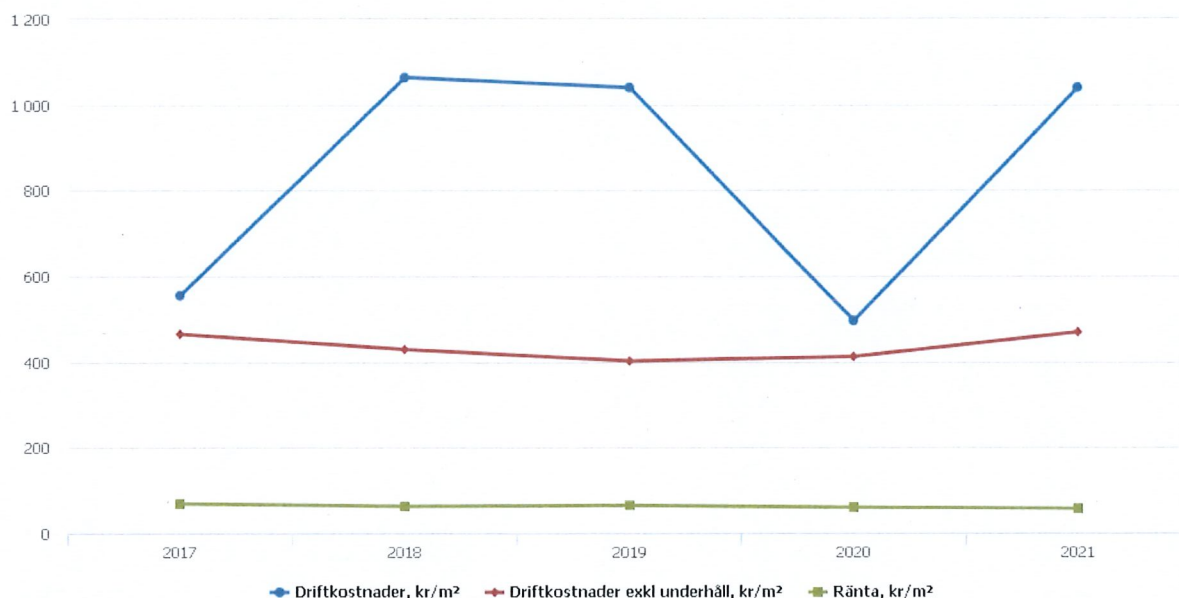
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften och värmeavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 851 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 303	2 248	2 248	2 209	2 142
Resultat efter finansiella poster	-616	134	-1 078	-1 165	127
Årets resultat	-616	134	-1 078	-1 165	127
Resultat exklusive avskrivningar	-230	518	-694	-781	511
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 207	72	-1 142	-1 178	190
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	430	196	197	174	141
Balansomslutning	5 545	6 436	6 503	6 615	8 237
Soliditet %	neg	neg	neg	neg	2
Likviditet %	100	237	208	174	287
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	851	834	834	818	794
Bränsletillägg, kr/m ²	156	149	149	149	146
Driftkostnader, kr/m ²	861	496	1 040	1 064	555
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	469	412	402	429	465
Ränta, kr/m ²	57	60	65	63	69
Underhållsfond, kr/m ²	150	112	0	0	100
Lån, kr/m ²	3 403	3 518	3 633	3 218	3 322



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. [hw](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 050	254 363	-2 396 187	133 986
Disposition enl. årsstämmobeslut			133 986	-133 986
Reservering underhållsfond		977 000	-977 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-890 710	890 710	
Årets resultat				-616 289
Vid årets slut	42 050	340 653	-2 348 491	-616 289

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 262 201
Årets resultat	-616 289
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-977 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	890 710
Summa	-2 964 780

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 964 780**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 302 524	2 247 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 250	20 708
Summa rörelseintäkter		2 342 774	2 268 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 958 186	-1 127 889
Övriga externa kostnader	Not 5	-434 125	-428 028
Personalkostnader	Not 6	-54 526	-59 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-386 201	-383 943
Summa rörelsekostnader		-2 833 038	-1 999 694
Rörelseresultat		-490 264	268 890
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 112	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	878	1 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-129 016	-136 487
Summa finansiella poster		-126 026	-134 904
Resultat efter finansiella poster		-616 289	133 986
Årets resultat		-616 289	133 986

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 870 007	4 843 173
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 612	13 224
Summa materiella anläggningstillgångar		4 876 619	4 856 397
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		4 898 619	4 878 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	4 221
Övriga fordringar	Not 15	106 483	90 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	190 747	187 548
Summa kortfristiga fordringar		297 230	281 922
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	349 436	1 275 182
Summa kassa och bank		349 436	1 275 182
Summa omsättningstillgångar		646 666	1 557 104
Summa tillgångar		5 545 285	6 435 501

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 050	42 050
Fond för yttre underhåll		340 653	254 363
Summa bundet eget kapital		382 703	296 413
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 348 491	-2 396 187
Årets resultat		-616 289	133 986
Summa fritt eget kapital		-2 964 780	-2 262 201
Summa eget kapital		-2 582 077	-1 965 788
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 566 859	6 671 888
Summa långfristiga skulder		6 566 859	6 671 888
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 172 118	1 328 309
Leverantörsskulder	Not 19	11 182	56 936
Övriga skulder	Not 20	31 312	28 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	345 891	315 464
Summa kortfristiga skulder		1 560 503	1 729 401
Summa eget kapital och skulder		5 545 285	6 435 501

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fasadförbättring, stambyte	Linjär	30
Takomläggning	Linjär	30
Byte av dörrar	Linjär	40
Byte av undercentral	Linjär	20
Tvättinventarier	Linjär	10
Balkongdörrar	Linjär	30
Carportar	Linjär	20
Porttelefoner entrédörrar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 912 344	1 874 784
Hyrer, lokaler	2 148	2 148
Hyrer, garage	33 120	33 120
Bränsleavgifter, bostäder	354 912	337 824
Summa nettoomsättning	2 302 524	2 247 876

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	7 603	15 998
Fakturerade kostnader	0	154
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Övriga rörelseintäkter	2 780	4 560
Försäkringsersättningar	29 871	0
Summa övriga rörelseintäkter	40 250	20 708

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-890 710	-191 638
Reparationer	-90 036	-76 593
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 790	-31 790
Försäkringspremier	-62 222	-54 585
Kabel- och digital-TV	-119 242	-119 208
Återbäring från Riksbyggen	4 700	0
Obligatoriska besiktningar, OVK	-40 007	0
Bevakningskostnader	-15 872	-22 244
Snö- och halkbekämpning	-39 185	-17 922
Förbrukningsinventarier	-4 625	-9 421
Vatten	-111 845	-101 048
Fastighetsel	-43 317	-41 767
Uppvärmning	-427 032	-361 777
Sophantering och återvinning	-84 663	-84 457
Förvaltningsarvode drift	-2 340	-15 439
Summa driftskostnader	-1 958 186	-1 127 889

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-375 258	-367 265
IT-kostnader	-2 798	-9 570
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-26 808	-13 432
Kreditupplysningar	-987	-1 185
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 140	-16 267
Kontorsmateriel	-3 525	-3 525
Medlems- och föreningsavgifter	-3 520	-3 520
Bankkostnader	-2 139	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-589
Summa övriga externa kostnader	-434 125	-428 028

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-35 000
Sammanträdesarvoden	-4 400	-9 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 300	-1 500
Sociala kostnader	-12 826	-13 933
Summa personalkostnader	-54 526	-59 833

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning markanläggningar	-68 750	-68 750
Avskrivningar tillkommande utgifter	-310 839	-308 581
Avskrivning maskiner och inventarier	-6 613	-6 613
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-386 201	-383 943

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 112	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 112	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	878	1 530
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	53
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	878	1 583

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-128 849	-136 411
Övriga finansiella kostnader	-167	-76
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-129 016	-136 487

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	889 700	889 700
Mark	26 900	26 900
Anslutningsavgifter	167 950	167 950
Tillkommande utgifter	9 207 310	9 207 310
Markanläggning	1 375 000	1 375 000
	11 666 860	11 666 860
Årets anskaffningar		
Porttelefon entrédörrar	406 423	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 073 283	11 666 860
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-889 700	-889 700
Anslutningsavgifter	-167 950	-167 950
Tillkommande utgifter	-5 284 787	-4 976 206
Markanläggningar	-481 250	-412 500
	-6 823 687	-6 446 356
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-310 839	-308 581
Årets avskrivning markanläggningar	-68 750	-68 750
	-379 589	-377 331
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 203 276	-6 823 687
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 870 007	4 843 173
Varav		
Mark	26 900	26 900
Tillkommande utgifter	4 018 107	3 922 523
Markanläggningar	825 000	893 750
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 500 000	9 500 000
Lokaler	329 000	329 000
Totalt taxeringsvärde	9 829 000	9 829 000
varav byggnader	7 498 000	7 498 000
varav mark	2 331 000	2 331 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	66 127	66 127
	66 127	66 127
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 127	66 127
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-52 903	-46 290
	-52 903	-46 290
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-6 613	-6 613
	-6 613	-6 613
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-59 516	-52 903
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 612	13 224
Varav		
Maskiner och inventarier	6 612	13 224

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	22 000	22 000
Summa andra långfristiga fordringar	22 000	22 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 221
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4 221

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	12 320	12 320
Skattekonto	94 163	77 833
Summa övriga fordringar	106 483	90 153 

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 872	63 744
Förutbetalda driftkostnader	2 100	2 014
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 411	91 816
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 172	29 810
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	192	164
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 747	187 548

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	12 281	511 403
Transaktionskonto	337 155	763 779
Summa kassa och bank	349 436	1 275 182

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	7 738 977	8 000 197
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-261 220	-255 220
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-910 898	-1 073 089
Långfristig skuld vid årets slut	6 566 859	6 671 888

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,85%	2022-01-30	414 500,00	0,00	66 320,00	348 180,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-06-01	611 650,00	0,00	48 932,00	562 718,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2023-04-30	833 458,00	0,00	19 612,00	813 846,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-03-01	1 158 000,00	0,00	24 000,00	1 134 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-09-30	602 000,00	0,00	56 000,00	546 000,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2025-04-30	3 307 500,00	0,00	35 000,00	3 272 500,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2026-06-01	1 073 089,00	0,00	11 356,00	1 061 733,00
Summa			8 000 197,00	0,00	261 220,00	7 738 977,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 261 220 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 477 757 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. *mw*

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	11 182	56 936
Summa leverantörsskulder	11 182	56 936

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	31 312	32 972
Clearing	0	-4 279
Summa övriga skulder	31 312	28 693

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 050	13 950
Upplupna räntekostnader	14 825	15 466
Upplupna elkostnader	4 922	4 806
Upplupna värmekostnader	66 058	43 622
Upplupna kostnader för renhållning	6 960	0
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 000
Upplupna styrelsearvoden	43 500	46 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 953
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 830	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 496	173 167
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345 891	315 464

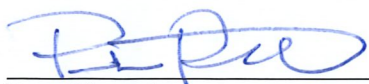
Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	8 487 000	8 487 000 

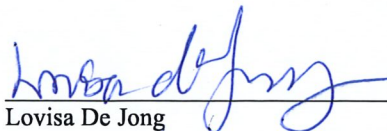
Styrelsens underskrifter

Sala 15/3-2022

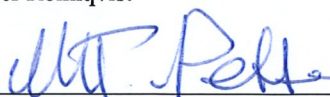
Ort och datum



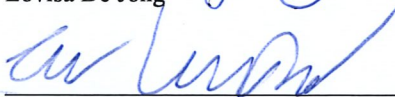
Peter Rönqvist



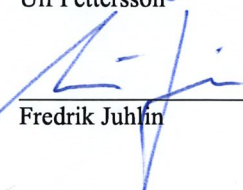
Lovisa De Jong



Ulf Pettersson



Tom Lundbom



Fredrik Juhlin



Ravin Akrawi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-04



Heléne Maijgren
BoRevision AB



Sisko Hedlund
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Salahus 1, org.nr. 779500-1168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Salahus 1 för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Salahus 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 4 / 4 2022


Heléne Majlgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Sisko Hedlund
Av föreningen vald 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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.

Arsavgift

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 planenliga 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.

RBF Salahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Salahus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

