

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Salahus 1
Org nr: 7795001168



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggen Bostadsrättsförening Salahus nr 1

Tid: **Tisdagen den 23 maj 2023 kl 18.00**

Plats: **Innergården, (vid dåligt väder i källarlokalen)**

- 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 och suppleanter, 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 på 2 år och suppleanter på 1 år. I tur att avgå är ledamöterna Tom Lundbom och Fredrik Juhlin samt suppleanterna Daniel Lindström och Margot Mattsson.
- 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 5 300 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
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.

Föreningen har sitt säte i Sala kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år beroende på lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 74%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 100 % till 159 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 411 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 674 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 5 798 m²

Total bostadsarea 2 248 m²

Total lokalarea 26 m²

Årets taxeringsvärde	14 151 000 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 126 tkr och planerat underhåll för 0 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 31 695 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 950 tkr (423 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
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	
Huskropp utvändigt och installationer	2018	
Byte av namntavlor	2019	
Relining bottenstammar	2019	
Måleriarbeten	2019	
Tvättstugan	2020	
Lagning av källartrappor	2020	
Infodring rör	2021	hw

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Pettersson	Ordförande	2024
Lovisa De Jong	Sekreterare	2024
Peter Rönnqvist	Vice ordförande	2024
Tom Lundbom	Ledamot	2023
Fredrik Juhlin	Ledamot	2023
Ravin Akrawi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Lindström	Suppleant	2023
Margot Mattsson	Suppleant	2023
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB		2023
Sisko Hedlund	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kari Viiri	2023	

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 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift och värmeavgift ändrades 2022-01-01 då de höjdes med 2 %.

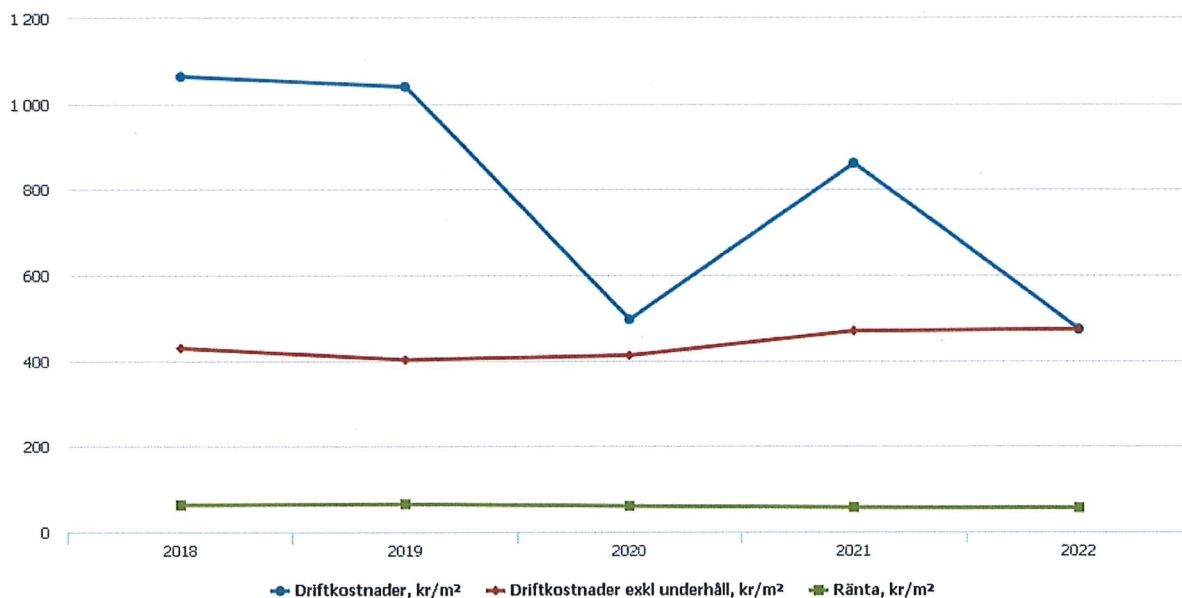
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % och värmeavgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 868 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 348	2 303	2 248	2 248	2 209
Resultat efter finansiella poster	263	-616	134	-1 078	-1 165
Årets resultat	263	-616	134	-1 078	-1 165
Resultat exklusive avskrivningar	674	-230	518	-694	-781
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-276	-1 207	72	-1 142	-1 178
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	418	430	196	197	174
Balansomslutning	5 596	5 545	6 436	6 503	6 615
Soliditet %	neg	neg	neg	neg	neg
Likviditet %	159	100	237	208	174
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	868	851	834	834	818
Bränsletillägg, kr/m ²	159	156	149	149	149
Driftkostnader, kr/m ²	473	861	496	1 040	1 064
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	473	469	412	402	429
Ränta, kr/m ²	56	57	60	65	63
Underhållsfond, kr/m ²	568	150	112	0	0
Lån, kr/m ²	3 288	3 403	3 518	3 633	3 218



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	340 653	-2 348 491	-616 289
Disposition enl. årsstämmobeslut			-616 289	616 289
Reservering underhållsfond		950 000	-950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				263 426
Vid årets slut	42 050	1 290 653	-3 914 780	263 426

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 964 780
Årets resultat	263 426
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Summa	-3 651 354

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 651 354**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 347 764	2 302 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 009	40 250
Summa rörelseintäkter		2 389 773	2 342 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 074 788	-1 958 186
Övriga externa kostnader	Not 5	-435 415	-434 125
Personalkostnader	Not 6	-83 991	-54 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-411 037	-386 201
Summa rörelsekostnader		-2 005 231	-2 833 038
Rörelseresultat		384 542	-490 264
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 112	2 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 739	878
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-127 967	-129 016
Summa finansiella poster		-121 116	-126 026
Resultat efter finansiella poster		263 426	-616 289
Årets resultat		263 426	-616 289

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 465 582	4 870 007
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	6 612
Summa materiella anläggningstillgångar		4 465 582	4 876 619
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		4 487 582	4 898 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	67	0
Övriga fordringar	Not 15	110 606	106 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	202 856	190 747
Summa kortfristiga fordringar		313 529	297 230
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	795 205	349 436
Summa kassa och bank		795 205	349 436
Summa omsättningstillgångar		1 108 733	646 666
Summa tillgångar		5 596 315	5 545 285 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 050	42 050
Fond för yttre underhåll		1 290 653	340 653
Summa bundet eget kapital		1 332 703	382 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 914 780	-2 348 491
Årets resultat		263 426	-616 289
Summa fritt eget kapital		-3 651 354	-2 964 780
Summa eget kapital		-2 318 651	-2 582 077
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 422 303	6 566 859
Summa långfristiga skulder		6 422 303	6 566 859
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 055 454	1 172 118
Leverantörsskulder	Not 19	21 834	11 182
Skatteskulder	Not 20	800	0
Övriga skulder	Not 21	31 312	31 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	383 264	345 891
Summa kortfristiga skulder		1 492 663	1 560 503
Summa eget kapital och skulder		5 596 315	5 545 285

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. *W*

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	1 950 528	1 912 344
Hyror, lokaler	2 148	2 148
Hyror, garage	33 120	33 120
Bränsleavgifter, bostäder	361 968	354 912
Summa nettoomsättning	2 347 764	2 302 524

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	9 865	7 603
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Övriga rörelseintäkter	7 526	2 780
Försäkringsersättningar	24 621	29 871
Summa övriga rörelseintäkter	42 009	40 250

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-890 710
Reparationer	-125 776	-90 036
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 910	-31 790
Försäkringspremier	-63 872	-62 222
Kabel- och digital-TV	-120 695	-119 242
Återbäring från Riksbyggen	5 300	4 700
Obligatoriska besiktningar	0	-40 007
Bevakningskostnader	-8 424	-15 872
Snö- och halkbekämpning	-58 702	-39 185
Förbrukningsinventarier	-4 111	-4 625
Vatten	-101 412	-111 845
Fastighetsel	-41 206	-43 317
Uppvärmning	-422 104	-427 032
Sophantering och återvinning	-86 948	-84 663
Förvaltningsarvode drift	-1 928	-2 340
Summa driftskostnader	-1 074 788	-1 958 186

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-385 214	-375 258
IT-kostnader	-3 967	-2 798
Arvode, yrkesrevisor	-12 125	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-10 717	-26 808
Kreditupplysningar	-180	-987
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 163	-7 140
Kontorsmateriel	-3 525	-3 525
Telefon och porto	-1 989	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 520	-3 520
Konsultarvoden	-2 344	0
Bankkostnader	-2 100	-2 139
Övriga externa kostnader	-570	-700
Summa övriga externa kostnader	-435 415	-434 125

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-53 250	-35 000
Sammanträdesarvoden	-9 600	-4 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-2 300
Sociala kostnader	-19 641	-12 826
Summa personalkostnader	-83 991	-54 526

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-68 750	-68 750
Avskrivningar tillkommande utgifter	-335 676	-310 839
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 612	-6 613
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-411 037	-386 201

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 112	2 112
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 112	2 112

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 544	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	82	878
Övriga ränteintäkter	113	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 739	878

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-127 929	-128 849
Övriga finansiella kostnader	-38	-167
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-127 967	-129 016

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	889 700	889 700
Mark	26 900	26 900
Anslutningsavgifter	167 950	167 950
Tillkommande utgifter	9 613 733	9 207 310
Markanläggning	1 375 000	1 375 000
	12 073 283	11 666 860
Årets anskaffningar		
Porttelefon entrédörrar	0	406 423
	0	406 423
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 073 283	12 073 283

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-889 700	-889 700
Anslutningsavgifter	-167 950	-167 950
Tillkommande utgifter	-5 595 626	-5 284 787
Markanläggningar	-550 000	-481 250
	-7 203 276	-6 823 687
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-335 676	-310 839
Årets avskrivning markanläggningar	-68 750	-68 750
	-404 426	-379 589
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 607 702	-7 203 276
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 465 582	4 870 007

Varav

Mark	26 900	26 900
Tillkommande utgifter	3 682 432	4 018 107
Markanläggningar	756 250	825 000

Taxeringsvärden

Bostäder	13 800 000	9 500 000
Lokaler	351 000	329 000

Totalt taxeringsvärde

	14 151 000	9 829 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 120 000</i>	<i>7 498 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 031 000</i>	<i>2 331 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	66 127	66 127
	66 127	66 127
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 127	66 127

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-59 515	-52 903
	-59 515	-52 903

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-6 612	-6 613
	-6 612	-6 613

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Maskiner och inventarier	0	6 611
--------------------------	---	-------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	22 000	22 000
Summa andra långfristiga fordringar	22 000	22 000 

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	67	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	67	0

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	12 320
Skattekonto	110 606	94 163
Summa övriga fordringar	110 606	106 483

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 623	63 872
Förutbetalda driftkostnader	2 168	2 100
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 303	94 411
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 643	30 172
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	192
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 856	190 747

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	12 363	12 281
Transaktionskonto	782 842	337 155
Summa kassa och bank	795 205	349 436

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	7 477 757	7 738 977
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-261 220	-261 220
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-794 234	-910 898
Långfristig skuld vid årets slut	6 422 303	6 566 859

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,89%	2023-04-30	813 846,00	0,00	19 612,00	794 234,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-03-01	1 134 000,00	0,00	24 000,00	1 110 000,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2024-06-01	562 718,00	0,00	48 932,00	513 786,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-09-30	546 000,00	0,00	56 000,00	490 000,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2025-04-30	3 272 500,00	0,00	35 000,00	3 237 500,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2026-06-01	1 061 733,00	0,00	11 356,00	1 050 377,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2027-01-30	348 180,00	0,00	66 320,00	281 860,00
Summa			7 738 977,00	0,00	261 220,00	7 477 757,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 261 220 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. AV den långfristiga skulden förfaller 7 216 537 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	20 277	11 182
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 557	0
Summa leverantörsskulder	21 834	11 182

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	800	0
Summa skatteskulder	800	0

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	31 312	31 312
Summa övriga skulder	31 312	31 312

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 525	13 050
Upplupna räntekostnader	14 960	14 825
Upplupna elkostnader	4 398	4 922
Upplupna värmekostnader	69 842	66 058
Upplupna kostnader för renhållning	7 349	6 960
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 250
Upplupna styrelsearvoden	61 750	43 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191	10 830
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 249	174 496
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 264	345 891

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 487 000	8 487 000



Styrelsens underskrifter

Jala 2023-04-12

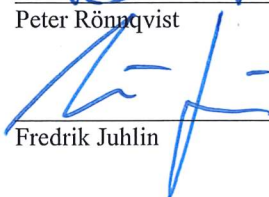
Ort och datum


Ulf Pettersson


Lovisa De Jong


Peter Rönqvist


Tom Lundbom


Fredrik Juhlin


Ravin Akrawi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-17


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 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. 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 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 2022 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 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.

Örebro den 17/4 2023


Heléne Majgren
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 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 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

