

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Gruvan i Sala  
Org nr: 7795000624



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Gruvan

Tid: **Måndagen den 27 maj 2024 kl 18:00**

Lokal: **"Frälsis"**

- 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, vicevärd, 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.  
**Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)**
- 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**

BRF Gruvan i Sala, 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 2 000 kr i återbäring samt 1 200 kr i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gruvan i Sala får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 221 % till 175 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 353 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 288 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gruvfogden i Sala kommun. På fastigheten finns två byggnader med 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944 - 1945. Fastighetens adresser är Brunnsgatan 2 och Fredsgatan 3 i Sala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
35	2	3	40

### Dessutom tillkommer

Lokaler

6

Total bostadsarea 2 431 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 538 m<sup>2</sup>

π

Årets taxeringsvärde	16 320 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 320 000 kr

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
Städ	Riksbyggen
Fönsterputsning	Captor
Snöröjning och sandning	HSB

#### 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 60 tkr och planerat underhåll för 333 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32 886 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 808 tkr (332 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 003 tkr (413 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen ungefär på den genomsnittliga underhållskostnaden.

π

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av badrum och rörbyten	1996-1997	
Byte växelvärmare	2005	
Byte av portar och lägenhetsdörrar	2006	
Fönsterbyte Fredsgatan och Brunnsgatan	2012	
Renovering av spillvattenledningar	2015-2016	
Takomläggning Fredsgatan och Brunnsgatan	2016	
Isolering av vindarna Fredsgatan och Brunnsgatan	2019	
Installation av solkraftsanläggning	2020-2021	
Nya elcentraler, sammanslagning till gemensamma elavtal	2020-2021	
Lagning o målning sockel	2020	
Byte rörstammar	2021	
Snörasskydd	2021	

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Huskropp utvändigt; omfogning fasad, fönstermålning, åtgärder efter takbesiktning	292 935
Markytor; trädansning	40 000

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Högberg	Ordförande	2024
Michael Wong	Sekreterare	2025
Lena Hiller	Ledamot	2024
Lars Gustafsson	Ledamot	2025
Elin Johansson	Ledamot	2025
Roger Salomonsson	Ledamot	2024
Sandra Sundberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Hanold	Suppleant	2024
Helena Johansson	Suppleant	2024
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision AB		2024
Klas Linnberg	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Lövedal	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Lövedal	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

TC

### 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 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10 % från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 786 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

TC

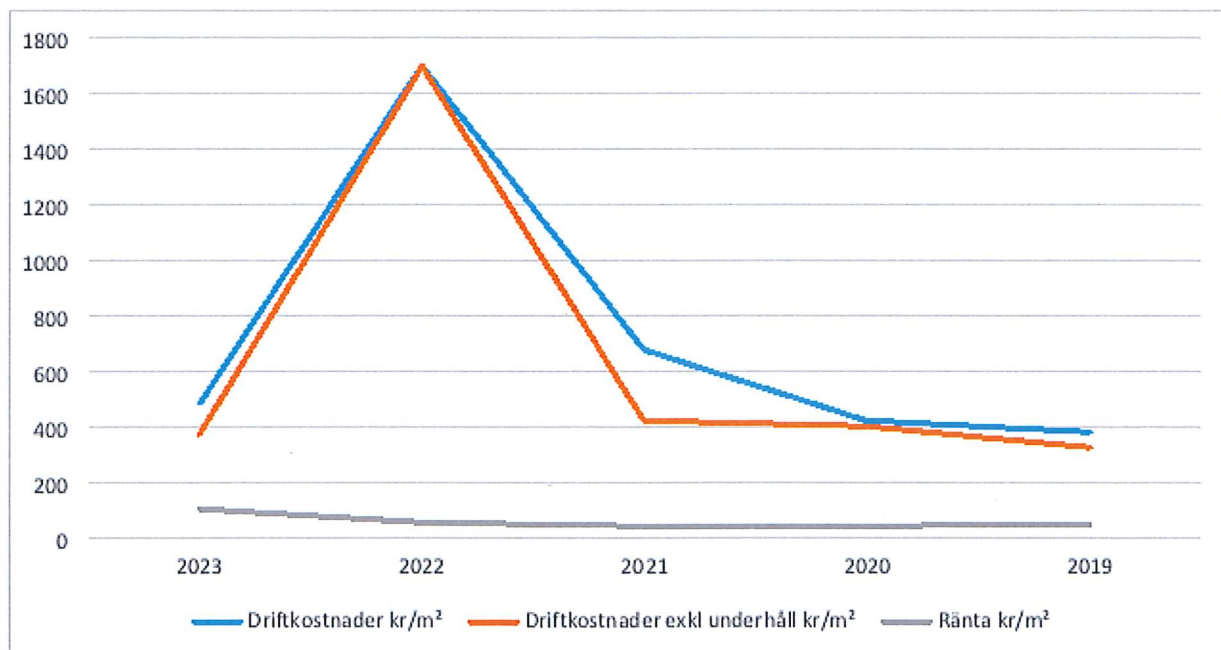


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 372	2 226	2 208	2 049	2 066
Rörelsens intäkter	2 391	3 637	2 229	2 277	2 096
Resultat efter finansiella poster*	-65	-2 196	-557	345	257
Årets resultat	-65	-2 196	-557	345	257
Resultat exkl avskrivningar	288	-1 873	-246	643	555
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-715	-2 686	-1 091	-207	-316
Balansomslutning	7 042	7 542	9 995	7 455	7 373
Årets kassaflöde	-135	-2 765	2 998	-290	333
Soliditet %*	-56	-51	-17	-15	-20
Likviditet %	175	221	425	226	255
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	51	83	77	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	820	767	763	726	707
Driftkostnader kr/kvm	506	1 695	672	419	378
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	393	1 695	418	397	322
Energikostnad kr/kvm*	242	211	219	178	168
Underhållsfond kr/kvm	1 444	1 218	944	913	649
Reservering till underhållsfond kr/kvm	338	274	285	286	293
Sparande kr/kvm*	209	254	171	239	243
Ränta kr/kvm	99	56	42	43	46
Skuldsättning kr/kvm*	3 513	3 584	3 673	2 733	2 848
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 290	4 378	4 486	3 338	3 479
Räntekänslighet %*	5,2	5,7	5,9	4,6	4,9

\*obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Uppllysning vid förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 353 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 288 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

π

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 465	3 615 973	-5 333 795	-2 195 514
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 195 514	2 195 514
Reservering underhållsfond		1 003 000	-1 003 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-332 934	332 934	
Årets resultat				-65 214
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 465</b>	<b>4 286 039</b>	<b>-8 199 375</b>	<b>-65 214</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 529 309
Årets resultat	-65 214
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 003 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	332 934
<b>Summa</b>	<b>-8 264 588</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 8 264 588**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 371 588	2 225 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 531	1 411 956
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 391 119</b>	<b>3 637 497</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 501 225	-5 032 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 197	-235 294
Personalkostnader	Not 6	-92 993	-79 340
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-352 942	-322 836
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 169 357</b>	<b>-5 670 096</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>221 762</b>	<b>-2 032 599</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 200	5 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 239	8 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-295 414	-176 888
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-286 975</b>	<b>-162 914</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-65 214</b>	<b>-2 195 514</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-65 214</b>	<b>-2 195 514</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	5 773 427	6 126 370
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 773 427</b>	<b>6 126 370</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	60 000	60 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 833 427</b>	<b>6 186 370</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	7 409
Övriga fordringar	Not 14	132 439	60 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	4 708	80 238
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>137 147</b>	<b>148 440</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 071 515	1 206 861
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 071 515</b>	<b>1 206 861</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 208 662</b>	<b>1 355 301</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 042 089</b>	<b>7 541 670</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	42 465	42 465	
Fond för yttre underhåll	4 286 039	3 615 973	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 328 504</b>	<b>3 658 438</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-8 199 375	-5 333 795	
Årets resultat	-65 214	-2 195 514	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 264 588</b>	<b>-7 529 309</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-3 936 084</b>	<b>-3 870 871</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 969 818	4 397 708
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 969 818</b>	<b>4 397 708</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 459 877	6 244 151
Leverantörsskulder	Not 18	0	5 153
Övriga skulder	Not 19	33 000	32 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	515 479	732 993
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 008 356</b>	<b>7 014 833</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 042 089</b>	<b>7 541 670</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-65 214	-2 195 514
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	352 942	322 836
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>287 728</b>	<b>-1 872 678</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	11 293	118 019
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-222 203	5 119
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>76 819</b>	<b>-1 749 540</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	- 752 654	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	752 654	-752 654
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-752 654</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-212 164	-263 024
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-212 164</b>	<b>-263 024</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-135 346</b>	<b>-2 765 218</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 206 861</b>	<b>3 972 079</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 071 515</b>	<b>1 206 861</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Fjärrvärme	Linjär	20
Balkonger	Linjär	50
Sopsortering / postboxar / porttelefon	Linjär	20
Entréportar / dörrar / lås	Linjär	20
Dagvatten/ markanläggning gård	Linjär	20
Källare och lokal	Linjär	10
Ventilation och stambyte	Linjär	40
Bastu	Linjär	20
Fettavskiljare	Linjär	20
Fönster	Linjär	35
Solceller	Linjär	20
Ventilation	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*π*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 911 576	1 786 668
Hyror, lokaler	381 996	364 888
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-3 600
Vattenavgifter	6 445	13 400
Elavgifter	75 171	64 185
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 371 588</b>	<b>2 225 541</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	7 247	4 799
Övriga sidointäkter	12 110	29 228
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-2
Övriga rörelseintäkter	180	320
Försäkringsersättningar	0	1 377 611
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>19 531</b>	<b>1 411 956</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-332 935	0
Reparationer	-60 281	-4 016 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 680	-54 000
Försäkringspremier	-45 956	-40 960
Kabel- och digital-TV	-119 787	-111 604
Återbäring från Riksbyggen	2 000	3 100
Sotning	-4 971	0
Snö- och halkbekämpning	-30 016	-30 958
Förbrukningsinventarier	-340	-7 461
Vatten	-141 135	-141 040
Fastighetsel	-101 298	-83 951
Uppvärmning	-474 879	-400 863
Sophantering och återvinning	-79 704	-79 503
Förvaltningsarvode drift	-62 244	-68 791
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 501 225</b>	<b>-5 032 626</b>

π

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-172 005	-166 151
IT-kostnader	-149	0
Arvode, yrkesrevisor	-15 500	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-8 286	-36 867
Kreditupplysningar	-14	-336
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 770	-2 657
Kontorsmateriel	-3 250	-4 310
Telefon och porto	-9 485	-7 298
Medlems- och föreningsavgifter	-3 200	-3 200
Bankkostnader	-2 538	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-222 197</b>	<b>-235 294</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 725	-46 050
Sammanträdesarvoden	-3 450	-3 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 500	-16 400
Sociala kostnader	-17 318	-13 690
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-92 993</b>	<b>-79 340</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-103 745	-103 745
Avskrivning Markanläggningar	-29 170	-29 170
Avskrivningar tillkommande utgifter	-220 027	-189 921
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-352 942</b>	<b>-322 836</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 200	5 760
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 200</b>	<b>5 760</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 123	6 487
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	16
Övriga ränteintäkter	1 116	1 711
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 239</b>	<b>8 214</b>

TL

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-295 414	-166 633
Övriga finansiella kostnader	0	-10 255
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-295 414</b>	<b>-176 888</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 991 300	5 991 300
Mark	150 800	150 800
Tillkommande utgifter	6 781 959	6 029 305
Markanläggning	583 397	583 397
	<b>13 507 456</b>	<b>12 754 802</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Ventilation (2022)	0	752 654
	<b>0</b>	<b>752 654</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 507 456</b>	<b>13 507 456</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 537 476	-4 433 730
Tillkommande utgifter	-2 407 832	-2 217 912
Markanläggningar	-435 779	-406 609
	<b>-7 381 087</b>	<b>-7 058 251</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-103 745	-103 745
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-220 027	-189 921
Årets avskrivning markanläggningar	-29 170	-29 170
	<b>-352 942</b>	<b>-322 836</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 734 029</b>	<b>-7 381 087</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	1 350 079	1 453 825
Mark	150 800	150 800
Tillkommande utgifter	4 154 100	4 374 127
Markanläggningar	118 448	147 618

π



**Taxeringsvärden**

Bostäder	15 600 000	15 600 000
Lokaler	720 000	720 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 320 000</b>	<b>16 320 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 320 000</i>	<i>4 320 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	60 000	60 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	0	7 409
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>7 409</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	16 070	16 070
Skattekonto	66 369	37 933
Momsfordringar	0	560
Andra kortfristiga fordringar	50 000	6 230
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>132 439</b>	<b>60 793</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	45 956
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 085	2 847
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	29 937
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 623	1 498
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>4 708</b>	<b>80 238</b>

TL

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	210 052	204 680
Transaktionskonto	861 463	1 002 181
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 071 515</b>	<b>1 206 861</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 429 695	10 641 859
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-212 164	-212 164
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 247 713	-6 031 987
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 969 818</b>	<b>4 397 708</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-03-22	2 962 500,00	0,00	30 000,00	2 932 500,00
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-03-01	772 075,00	0,00	20 000,00	752 075,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	1 081 826,00	0,00	34 344,00	1 047 482,00
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-03-07	600 000,00	0,00	0,00	600 000,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2025-06-30	715 546,00	0,00	22 016,00	693 530,00
STADSHYPOTEK	4,93%	2025-10-30	877 412,00	0,00	25 804,00	851 608,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2026-09-30	2 812 500,00	0,00	30 000,00	2 782 500,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2027-09-30	820 000,00	0,00	50 000,00	770 000,00
<b>Summa</b>			<b>10 641 859,00</b>	<b>0,00</b>	<b>212 164,00</b>	<b>10 429 695,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 4 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 212 164 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 217 531 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	5 153
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>0</b>	<b>5 153</b>

π

**Not 19 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	33 000	33 000
Skuld för moms	0	-464
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>33 000</b>	<b>32 536</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 707	15 000
Upplupna räntekostnader	24 687	8 957
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	368 750
Upplupna elkostnader	23 821	11 571
Upplupna värmekostnader	135 898	67 164
Upplupna kostnader för renhållning	3 998	5 696
Upplupna revisionsarvoden	16 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	59 025	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 050	4 045
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	230 293	189 310
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>515 479</b>	<b>732 993</b>

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 430 000	11 430 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

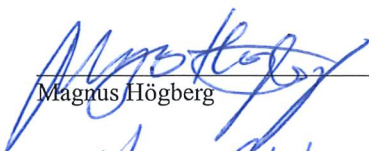
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

*TL*

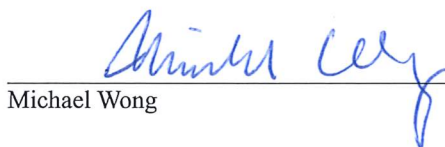
Styrelsens underskrifter

Sala 240422

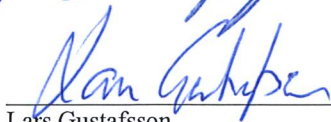
Ort och datum



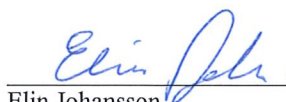
Magnus Högberg



Michael Wong



Lars Gustafsson



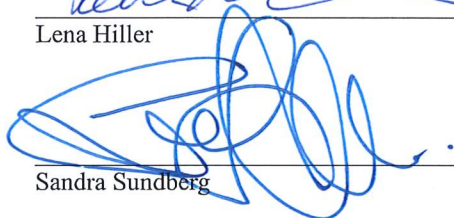
Elin Johansson



Lena Hiller



Roger Salomonsson

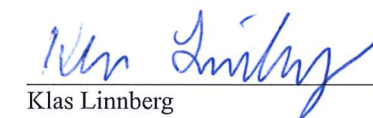


Sandra Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 05-02



Theodor Lönnman  
BoRevision AB



Klas Linnberg  
Förtroendevald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Gruvan i Sala, org.nr. 779500-0624

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Gruvan i Sala för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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.

### 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 iverkliga verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Gruvan i Sala för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghande sätt.

---

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 215-2024



Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB



Klas Linnberg  
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 innehållas 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# BRF Gruvan i Sala

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Gruvan i Sala i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

