
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Salahus 2
Org nr: 779500-1143



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggen Bostadsrättsförening Salahus nr 2

Tid: **Måndagen den 22 April 2024 kl 18.00**

Lokal: **Bovieran, Ringgatan 29**

- 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.
- p) Val av styrelseledamöter på 2 år och suppleanter på 1 år. I tur att avgå är ledamöterna Hans Jäderström och Leif Johansson samt suppleanterna Kerstin Svensson och Kent Eriksson.
- 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.
 1. **Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)**
 2. **Ordningsregler, Salahus 2**
- 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 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 4 300 kronor i återbäring samt 620 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Salahus 2 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.

Årets resultat är lägre än föregående år till stor del på grund av kostnader orsakade av översvämningen i källarna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 704% till 154%.

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 704 % till 435 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 520 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -560 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odin 3 och 4 i Sala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Ringgatan 40 - 42 i Sala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RBFolksam via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|
| 15 | 33 | 14 | 62 |

Total tomtarea 5 893 m²

Total bostadsarea 3 252 m²

Årets taxeringsvärde 20 065 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 065 000 kr

TC

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.

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 1 222 tkr och planerat underhåll för 1 143 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 195 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 368 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 242 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 624 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 400 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen högre i jämförelse med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---|---------|
| Gemensamma utrymmen; ny tvättmaskin, lagning golv i entréportar | 88 591 |
| Installationer; ny cirkulationspump | 67 426 |
| Huskropp utvändigt; nya entrédörrar | 938 927 |
| Garage och p-platser; linjemålning p-platser | 48 515 |

TC

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

Styrelse

| <u>Ordinarie ledamöter</u> | <u>Uppdrag</u> | <u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Hans Jäderström | Ordförande | 2024 |
| Linnea Lindblom | Sekreterare | 2025 |
| Leif Johansson | Vice ordförande | 2024 |
| Marianne Lind | Ledamot | 2025 |
| Ravin Akrawi | Ledamot Riksbyggen | |

| <u>Styrelsesuppleanter</u> | <u>Uppdrag</u> | <u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Kent Eriksson | Suppleant | 2024 |
| Kerstin Svensson | Suppleant | 2024 |
| Monica Lindgren | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie revisorer</u> | <u>Uppdrag</u> | <u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| BoRevision AB | Revisionsbolag Förtroendevald | 2024 |
| Margaretha Wendelius | revisor | 2024 |

| <u>Valberedning</u> | <u>Mandat t.om ordinarie stämma</u> |
|---------------------|-------------------------------------|
| Andreas Larsson | 2024 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit översvämning i källarna som hittills har kostat 1 221 tkr medan försäkringsbolaget har ersatt 549 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja värmeavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m²/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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

TL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr (tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 3 117 | 2 993 | 2 992 | 2 964 | 2 919 |
| Rörelsens intäkter | 3 727 | 3 046 | 3 039 | 3 013 | 2 939 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 081 | 621 | 459 | -2 248 | 821 |
| Årets resultat | -1 081 | 621 | 459 | -2 248 | 821 |
| Resultat exkl avskrivningar | -560 | 1 134 | 961 | -1 750 | 1 319 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -1 960 | -164 | -285 | -3 088 | 12 |
| Balansomslutning | 9 991 | 10 187 | 11 793 | 12 314 | 13 777 |
| Årets kassaflöde | -707 | -1 128 | -391 | -988 | 1 215 |
| Soliditet % | 40 | 50 | 38 | 33 | 46 |
| Likviditet % | 435 | 704 | 978 | 370 | 1 180 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 98 | 98 | 98 | 98 | 99 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 954 | 917 | 916 | 907 | 893 |
| Driftkostnader kr/kvm | 1 111 | 384 | 438 | 1 253 | 315 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 759 | 342 | 363 | 328 | 315 |
| Energikostnad kr/kvm | 216 | 186 | 189 | 170 | 171 |
| Underhållsfond kr/kvm | 1 446 | 1 367 | 1 010 | 702 | 1 216 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 431 | 399 | 383 | 411 | 402 |
| Sparande kr/kvm | 337 | 391 | 370 | 387 | 406 |
| Ränta kr/kvm | 18 | 28 | 29 | 34 | 29 |
| Skuldsättning kr/kvm | 1 396 | 1 409 | 2 111 | 2 145 | 2 178 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 396 | 1 409 | 2 111 | 2 145 | 2 178 |
| Räntekänslighet % | 1,5 | 1,5 | 2,3 | 2,4 | 2,4 |

π

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.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till stor del på höga underhållskostnader orsakade av översvämningen i källarna vilket ej är av återkommande karaktär. Det påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden. Justerat för effekten av översvämningar och periodiskt underhåll är resultat och kassaflödet positivt. Föreningen har amorterat bort flera lån för att få ner räntekostnaderna.

TL

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 57 000 | 4 447 076 | -15 931 | 621 289 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 621 289 | -621 289 |
| Reservering underhållsfond | | 1 400 000 | -1 400 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 143 459 | 1 143 459 | |
| Årets resultat | | | | -1 080 517 |
| Vid årets slut | 57 000 | 4 703 617 | 348 817 | -1 080 517 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat | 605 358 |
| Årets resultat | -1 080 517 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -1 400 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 143 459 |
| Summa | -731 700 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 731 700

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

TL

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 116 790 | 2 993 396 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 610 100 | 52 378 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 726 890 | 3 045 774 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 613 280 | -1 249 894 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -548 987 | -489 730 |
| Personalkostnader | Not 6 | -138 418 | -118 906 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -520 253 | -512 360 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 820 938 | -2 370 890 |
| Rörelseresultat | | -1 094 048 | 674 884 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 620 | 2 976 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 71 278 | 34 555 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -58 367 | -91 126 |
| Summa finansiella poster | | 13 531 | -53 595 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 080 517 | 621 289 |
| Årets resultat | | -1 080 517 | 621 289 |

TL

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 6 328 352 | 6 375 011 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 328 352 | 6 375 011 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 12 | 31 000 | 31 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 31 000 | 31 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 359 352 | 6 406 011 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 13 | 0 | 21 232 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 723 953 | 167 112 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 234 283 | 211 763 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 958 236 | 400 107 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 2 673 639 | 3 380 798 |
| Summa kassa och bank | | 2 673 639 | 3 380 798 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 631 875 | 3 780 905 |
| Summa tillgångar | | 9 991 227 | 10 186 916 |

TL

Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 57 000 | 57 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 4 703 617 | 4 447 076 | |
| Summa bundet eget kapital | 4 760 617 | 4 504 076 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 348 817 | -15 931 | |
| Årets resultat | -1 080 517 | 621 289 | |
| Summa fritt eget kapital | -731 700 | 605 358 | |
| Summa eget kapital | 4 028 917 | 5 109 433 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 3 601 250 | 4 540 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 601 250 | 4 540 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 939 250 | 43 000 |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 62 962 | 33 236 |
| Skatteskulder | Not 19 | 278 | 278 |
| Övriga skulder | Not 20 | 13 065 | 10 607 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 1 345 505 | 449 861 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 361 060 | 536 983 |
| Summa eget kapital och skulder | | 9 991 227 | 10 186 916 |

TC

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 080 517 | 621 289 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 520 253 | 512 360 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -560 264 | 1 133 649 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -558 129 | -34 424 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 927 827 | 53 594 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -190 565 | 1 152 818 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i byggnad | -473 594 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | -473 594 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -43 000 | -2 281 125 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -43 000 | -2 281 125 |
| Årets kassaflöde | -707 159 | -1 128 307 |
| Likvidamedel vid årets början | 3 380 798 | 4 509 105 |
| Likvidamedel vid årets slut | 2 673 639 | 3 380 798 |
| Uppllysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |
| Differens mot kassa och Bank i BR | 0 | 0 |

π

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 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Stambyte | Linjär | 26 |
| Omläggning yttertak | Linjär | 40 |
| Omläggning tak | Linjär | 40 |
| Fönsterbyte | Linjär | 40 |
| Lägenhetsdörrar | Linjär | 30 |
| Dränering | Linjär | 40 |
| Termostater | Linjär | 15 |
| Solcellsanläggning | Linjär | 25 |
| Passagesystem | Linjär | 15 |

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 | 2 642 960 | 2 522 790 |
| Hyror, bostäder | 3 500 | 11 550 |
| Hyror, p-platser | 12 250 | 0 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 458 080 | 459 056 |
| Summa nettoomsättning | 3 116 790 | 2 993 396 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 11 469 | 27 936 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -10 | -6 |
| Övriga rörelseintäkter | 9 997 | 24 448 |
| Försäkringsersättningar | 588 644 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 610 100 | 52 378 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -1 143 459 | -136 980 |
| Reparationer | -1 221 671 | -101 401 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -60 195 | -60 195 |
| Försäkringspremier | -61 661 | -54 943 |
| Kabel- och digital-TV | -184 046 | -170 070 |
| Återbäring från Riksbyggen | 4 300 | 5 800 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -1 925 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -140 124 | -60 979 |
| Förbrukningsinventarier | -19 547 | -2 508 |
| Vatten | -152 951 | -146 262 |
| Fastighetsel | -62 377 | -39 525 |
| Uppvärmning | -486 724 | -419 442 |
| Sophantering och återvinning | -48 385 | -45 257 |
| Förvaltningsarvode drift | -34 515 | -18 133 |
| Summa driftskostnader | -3 613 280 | -1 249 894 |

TL

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -436 181 | -415 544 |
| IT-kostnader | -3 945 | -2 355 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -14 500 | -12 375 |
| Övriga förvaltningskostnader | -60 450 | -14 308 |
| Kreditupplysningar | -6 738 | -6 211 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -11 025 | -25 802 |
| Kontorsmateriel | -7 099 | -4 875 |
| Telefon och porto | -932 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -4 960 | -4 960 |
| Bankkostnader | -3 156 | -3 300 |
| Summa övriga externa kostnader | -548 987 | -489 730 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -7 896 | -5 824 |
| Styrelsearvoden | -74 300 | -71 000 |
| Sammanträdesarvoden | -5 000 | -14 800 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -33 600 | -7 200 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -78 |
| Sociala kostnader | -17 622 | -20 004 |
| Summa personalkostnader | -138 418 | -118 906 |

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

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -520 253 | -512 360 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -520 253 | -512 360 |

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 | 620 | 2 976 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 620 | 2 976 |

π

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 13 333 | 20 107 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 53 851 | 13 602 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 995 | 675 |
| Övriga ränteintäkter | 3 100 | 171 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 71 278 | 34 555 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -58 367 | -91 006 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -120 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -58 367 | -91 126 |

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 1 493 055 | 1 493 055 |
| Mark | 40 560 | 40 560 |
| Tillkommande utgifter | 15 887 215 | 15 887 215 |
| | 17 420 830 | 17 420 830 |
| Årets anskaffningar | | |
| Passagesystem | 473 594 | 0 |
| | 473 594 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 17 894 424 | 17 420 830 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

| | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -1 493 055 | -1 493 055 |
| Anslutningsavgifter | -9 552 764 | -9 040 404 |
| | -11 045 819 | -10 533 459 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -520 253 | -512 360 |
| | -520 253 | -512 360 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | -11 566 072 | -11 045 819 |
|--|--------------------|--------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| | 6 328 352 | 6 375 011 |
| Varav | | |
| Mark | 40 560 | 40 560 |
| Tillkommande utgifter | 6 287 792 | 6 334 451 |

TL

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 20 065 000 | 20 065 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 20 065 000 | 20 065 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>16 000 000</i> | <i>16 000 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>4 065 000</i> | <i>4 065 000</i> |

Not 12 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar | 31 000 | 31 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 31 000 | 31 000 |

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 21 232 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 0 | 21 232 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 175 381 | 167 112 |
| Andra kortfristiga fordringar | 548 572 | 0 |
| Summa övriga fordringar | 723 953 | 167 112 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 73 062 | 61 661 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 113 411 | 103 886 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 47 591 | 45 997 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 219 | 219 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 234 283 | 211 763 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 2 105 567 | 2 051 717 |
| Transaktionskonto | 568 072 | 1 329 082 |
| Summa kassa och bank | 2 673 639 | 3 380 798 |

TL

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 4 540 500 | 4 583 500 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -43 000 | -43 000 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -896 250 | |
| Långfristig skuld vid årets slut | 3 601 250 | 4 540 500 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK | 1,28% | 2024-08-23 | 896 250,00 | 0,00 | 0,00 | 896 250,00 |
| SWEDBANK | 1,28% | 2026-04-24 | 3 687 250,00 | 0,00 | 43 000,00 | 3 644 250,00 |
| Summa | | | 4 583 500,00 | 0,00 | 43 000,00 | 4 540 500,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 43 000 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 601 250 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 62 962 | 14 432 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0 | 18 804 |
| Summa leverantörsskulder | 62 962 | 33 236 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Skatteskulder | 278 | 278 |
| Summa skatteskulder | 278 | 278 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 7 814 | 10 607 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 205 | 0 |
| Clearing | 4 046 | 0 |
| Summa övriga skulder | 13 065 | 10 607 |

TL

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 22 175 | 24 720 |
| Upplupna räntekostnader | 9 024 | 9 119 |
| Upplupna driftskostnader | 802 903 | 0 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 42 100 | 7 013 |
| Upplupna elkostnader | 18 646 | 10 600 |
| Upplupna värmekostnader | 130 873 | 68 012 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 6 614 | 3 706 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 000 | 12 500 |
| Upplupna styrelsearvoden | 88 700 | 82 400 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 236 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 209 234 | 231 791 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 345 505 | 449 861 |

| Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 574 500 | 10 574 500 |

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Återställningsarbetet efter översvämning i källaren fortsätter och föreningen förväntas få ersättning från försäkringen för en stor del av beloppet.

Styrelsens underskrifter

10/3 - 2024

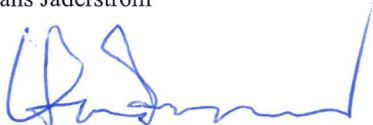
Ort och datum



Hans Jäderström



Linnea Lindblom



Leif Johansson



Marianne Lind



Ravin Akrawi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 03-18



BoRevision AB
Theodor Lönnman



Margareta Wendelius
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Salahus nr 2, org.nr. 779500-1143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Salahus nr 2 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 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksborgen Brf Salahus nr 2 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

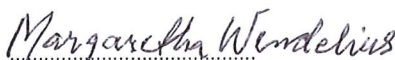
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 18/3-2024



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Margaretha Wendelius
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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Salahus 2 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

