

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Sälen i Borås  
Org nr: 764500-2929



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Sälén i  
Borås får härmed upprätta  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 430% till 58%.

I resultatet ingår avskrivningar med 171 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -243 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sälén 2, 3 och 4 i Borås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 43 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastighetens adress är Odengatan 2 och Stenbocksgatan 8-10 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Söderberg & Partners.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	28
2 rum och kök	15

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	4
Antal p-platser	8

Total tomtarea 3 332 kvm  
Total bostadsarea 1 739 kvm

**Upplysning:** Tidigare bostadsarea var på 1 682kvm och lokalarea var på 99kvm. Under 2023, byggdes 57 kvm av lokalen om till en lägenhet och resterande 42 kvm används som ett gemensamt utrymme och blir därmed inte ett föremål för intäktsbärande yta.

Årets taxeringsvärde 27 184 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 27 184 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Älvsborg. 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
HSB Göta	Fastighetsskötsel
Sappa	Bredband och Kabel-tv
Borås Energi	Elavtal

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 375 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2024. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 495 tkr och de närmaste 10 åren till 8 096 tkr. Detta motsvarar en genomsnittlig kostnad på 810 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 427 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Stambyte	1993
Fönsterbyte	1993
Takreovering	1993
Dörrbyte	2010
Ommålning av trapphus	2013
Fasadmålning	2017-2018
Lokalreovering	2022

  

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Lokaler	175tkr
Huskropp utvändigt	64tkr
Övrigt	136tkr

  

Planerat underhåll	År
Beskrivning	
OVK-besiktning	2024



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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Andersson	Ordförande	2024
Anders Svensson	Ledamot	2024
Christina Thonäng	Ledamot	2025
Anders Gustafsson	Ledamot	2025
Magnus Lövgren	Ledamot, Riksbyggen	

  

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Andersson	Suppleant	2025
Johan Borén	Suppleant	2024
Cecilia Sköld	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till en person. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-08-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-08-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 760 kr/kvm/år.

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



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 362	1 345	1 345	1 345	1 345
Rörelsens intäkter	1 376	1 360	1 358	1 357	1 360
Resultat efter finansiella poster	-414	-365	177	218	279
Årets resultat	-414	-365	177	218	279
Resultat exkl avskrivningar	-243	-221	321	362	423
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-670	-648	-106	-65	49
Balansomslutning	2 508	2 293	2 825	2 694	2 565
Årets kassaflöde	-846	-407	299	272	232
Soliditet %	68	87	83	81	76
Likviditet %	58	430	364	326	271
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	1,5	1,5	1,6	1,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	760	676	676	676	676
Driftkostnader kr/kvm	684	458	397	402	373
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	468	458	397	402	373
Energikostnad kr/kvm	257	221	221	208	197
Underhållsfond kr/kvm	1 608	1 420	1 458	1 237	1 016
Reservering till underhållsfond kr/kvm	246	221	221	221	194
Sparande kr/kvm	76	144	166	187	219
Ränta kr/kvm	12	0	1	2	3
Skuldsättning kr/kvm	288	-	40	91	143
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	288	-	40	91	143
Räntekänslighet %	0,4	-	0,1	0,1	0,2

### Uppllysning vid Förlust

Under året har föreningen bildats om en lokal till en lägenhet och i samband med detta har deras driftkostnader ökat och även avskrivningar för den ombyggda tillgången som aktiverats under året har ökat vilket också har belastat resultatet.

Föreningen visar en god förmåga att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden trots att sparandet för 2023 uppgår till 76kr/kvm. Föreningen har upplåtits den nya ombyggda lägenheten för 1,6mkr (enligt upplåtelseavtal) under året och inbetalningen för detta har inkommit i början av januari 2024. Enligt den antagna budgeten för 2024, finns det tillräckligt med pengar för att de ska kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden och klara sig framöver.



## 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 330	0	0	2 743 745	-453 939	-365 303
Disposition enl. årsstämmobeslut					-365 303	365 303
Reservering underhållsfond				427 000	-427 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-375 067	375 067	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	125 100	0				
Årets resultat						-414 014
<b>Vid årets slut</b>	<b>187 430</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 795 678</b>	<b>-871 175</b>	<b>-414 014</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-819 242
Årets resultat	-414 014
Årets fondreservering enligt stadgarna	-427 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	375 067
<b>Summa</b>	<b>-1 285 189</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 285 189

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	1 361 781	1 345 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 447	14 597
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 376 228</b>	<b>1 360 046</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 188 853	-1 359 040
Övriga externa kostnader	Not 5	-373 438	-233 064
Personalkostnader	Not 6	-39 154	-5 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-170 886	-144 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 772 330</b>	<b>-1 741 958</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-396 103</b>	<b>-381 912</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 260	6 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 185	10 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-20 356	-98
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-17 911</b>	<b>16 609</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-414 014</b>	<b>-365 303</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-414 014</b>	<b>-365 303</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	1 973 807	893 333
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	4 875
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	15 840
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 973 807</b>	<b>914 048</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	Not 14	63 500	63 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 500</b>	<b>63 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 037 307</b>	<b>977 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		68	0
Övriga fordringar	Not 15	16 496	3 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	35 731	48 190
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>52 295</b>	<b>51 348</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	418 310	1 264 178
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>418 310</b>	<b>1 264 178</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>470 605</b>	<b>1 315 526</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 507 911</b>	<b>2 293 073</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	187 430	62 330	
Fond för yttre underhåll	2 795 678	2 743 745	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 983 108</b>	<b>2 806 075</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-871 175	-453 939	
Årets resultat	-414 014	-365 303	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 285 189</b>	<b>-819 242</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 697 918</b>	<b>1 986 832</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	500 000	0
Leverantörsskulder		67 152	59 256
Skatteskulder		4 325	1 385
Övriga skulder	Not 19	29 350	29 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	209 165	216 249
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>809 993</b>	<b>306 241</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 507 911</b>	<b>2 293 073</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2023	2022/2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-396 103	-381 912
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	170 886	144 176
Erhållen ränta	2 445	16 707
Erlagd ränta	-20 124	-98
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-947	-3 161
Kortfristiga skulder (ökning -, minskning +)	3 520	-90 133
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-240 323</b>	<b>-314 422</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-1 246 485	0
Investeringar i pågående byggnation	15 840	-15 840
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 230 645</b>	<b>-15 840</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	0	-76 431
Upptagna lån	500 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	125 100	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>625 100</b>	<b>-76 431</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-845 868	-406 693
Likvida medel vid årets början	1 264 178	1 670 871
Likvida medel vid årets slut	418 310	1 264 178
Kassa och Bank BR	418 310	1 264 178



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Byggnad 1936	Linjär	50
Ombyggnad 1994	Linjär	38
Ombyggnad 2023	Linjär	35
Standardförbättringar	Linjär	10-20
Inventarier och verktyg	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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	1 322 421	1 306 128
Hyror, lokaler	9 822	19 644
Hyror, garage	20 160	20 160
Hyror, p-platser	19 200	19 194
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 822	-19 644
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-33
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 361 781</b>	<b>1 345 449</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	3 413	14 473
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	4
Erhållna statliga bidrag	8 477	0
Övriga rörelseintäkter	2 560	120
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>14 447</b>	<b>14 597</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-375 067	-500 000
Reparationer	-64 410	-176 512
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 578	-67 638
Försäkringspremier	-37 121	-34 047
Kabel- och digital-TV	-46 279	-44 203
Återbäring från Riksbyggen	2 400	2 700
Obligatoriska besiktningar	0	-9 375
Bevakningskostnader	-467	0
Snö- och halkbekämpning	-2 750	0
Förbrukningsinventarier	-31 500	-515
Vatten	-104 945	-100 525
Fastighetsel	-38 231	-41 430
Uppvärmning	-303 134	-285 918
Sophantering och återvinning	-99 895	-89 270
Förvaltningsarvode drift	-16 876	-12 306
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 188 853</b>	<b>-1 359 040</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-325 013	-167 040
IT-kostnader	-1 800	-1 350
Arvode, yrkesrevisorer	-23 885	-16 650
Övriga förvaltningskostnader	0	-16 300
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 413	-13 041
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Konsultarvoden	0	-9 338
Bankkostnader	-2 639	-2 100
Övriga externa kostnader	-14 155	-4 725
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-373 438</b>	<b>-233 064</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-14 000	-5 000
Sammanträdesarvoden	-14 700	0
Sociala kostnader	-10 454	-678
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-39 154</b>	<b>-5 678</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	-99 947	-99 947
Avskrivningar tillkommande utgifter	-66 064	-39 353
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 875	-4 875
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-170 886</b>	<b>-144 176</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	1 260	6 048
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 260</b>	<b>6 048</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	925	10 643
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	13
Övriga ränteintäkter	223	4
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 185</b>	<b>10 659</b>



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-20 356	-91
Övriga räntekostnader	0	-7
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-20 356</b>	<b>-98</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 449 132	4 449 132
Mark	30 000	30 000
Tillkommande utgifter	2 501 001	1 254 516
	<b>6 980 133</b>	<b>5 733 648</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 980 133</b>	<b>5 733 648</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-3 868 775	-3 768 827
Tillkommande utgifter	-971 541	-932 188
	<b>-4 840 316</b>	<b>-4 701 014</b>

**Årets avskrivningar**

-Årets avskrivning byggnader	-99 947	-99 947
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-66 064	-39 353
	<b>-166 011</b>	<b>-139 300</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-5 006 327**      **-4 840 314****Restvärde enligt plan vid årets slut****1 973 806**      **893 334**

Varav

Byggnader	480 410	580 358
Mark	30 000	30 000
Tillkommande utgifter	1 463 396	282 975

**Taxeringsvärden**

Bostäder	26 800 000	26 800 000
Lokaler	384 000	384 000

**Totalt taxeringsvärde****27 184 000**      **27 184 000**

varav byggnader

17 367 000      17 367 000

varav mark

9 817 000      9 817 000





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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	48 750	48 750
	<b>48 750</b>	<b>48 750</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>48 750</b>	<b>48 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-43 875	-39 000
	<b>-43 875</b>	<b>-39 000</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 875	-4 875
	<b>-4 875</b>	<b>-4 875</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-48 750	-43 875
	<b>-48 750</b>	<b>-43 875</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 875</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	4 875

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>15 840</b>

**Not 14 Aktier och andelar i andra företag**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i andra företag	63 500	63 500
<b>Summa aktier och andelar i andra företag</b>	<b>63 500</b>	<b>63 500</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 496	3 158
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>16 496</b>	<b>3 158</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	37 121
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 731	10 619
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	450
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>35 731</b>	<b>48 190</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	15 861	13 785
Transaktionskonto	402 448	1 250 393
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>418 310</b>	<b>1 264 178</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	500 000	0
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	29 350	29 350
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>29 350</b>	<b>29 350</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 312	8 169
Upplupna räntekostnader	232	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 832	0
Upplupna elkostnader	2 136	8 444
Upplupna vattenavgifter	8 916	8 574
Upplupna värmekostnader	40 724	39 420
Upplupna kostnader för renhållning	8 520	7 582
Upplupna revisionsarvoden	20 085	15 700
Upplupna styrelsearvoden	20 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 407	99 886
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>209 165</b>	<b>216 249</b>



<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	1 437 000	1 437 000

### **Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Kristian Andersson

\_\_\_\_\_  
Magnus Lövgren

\_\_\_\_\_  
Christina Thonäng

\_\_\_\_\_  
Anders Svensson

\_\_\_\_\_  
Anders Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Stina Eckerman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Sälen i Borås, org. nr 764500-2929

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sälen i Borås för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 utvärderar, 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Sälen i Borås för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

### Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022-12-31 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 26 juni 2023.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Stina Eckerman

Auktoriserad revisor

# Brf Sälen i Borås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Sälen i Borås 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)

