

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Salahus 4  
Org nr: 779500-1135



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Salahus nr 4

Tid: **Onsdagen den 24 april 2024 kl 17:30**

Lokal: **Bilskolans lokal**

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

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

## **Medlemsvinst**

RBF Salahus 4 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 3 900 kronor i återbäring samt 1 500 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 4 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 på grund av högre drifts- och underhållskostnader orsakade av översvämningen i källarna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 552 % till 121 %.

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 552 % till 242 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 420 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet - 92 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 487 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 25 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Odin 1 och 2 i Sala kommun med därpå uppförda 2 byggnader med 50 lägenheter och 22 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Ringgatan 36-38 i Sala.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
16	11	18	5	50

### Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
22	16

Total bostadsarea 2 750 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 176 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 20 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 400 000 kr

π

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 549 tkr och planerat underhåll för 87 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

#### Teknisk status

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 033 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 376 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 028 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 903 tkr (328 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 175 tkr (427 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 högre än den genomsnittliga underhållskostnaden.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; nytt torkskåp	37 798
Huskropp utvändigt; takbesiktning och åtgärder tak	49 551

π

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marita Ringvall	Ordförande	2025
Christoffer Johansson	Sekreterare	2025
Birgitta Helmin	Vice ordförande	2024
Anna Thessén	Ledamot	2024
Ralf Bergfelt	Ledamot	2024
Ravin Akrawi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Ahl	Suppleant	2024
Tina Färnskog	Suppleant	2024
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Revisionsbolag	2024
Agneta Gidlöf	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Andersson	2024

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit översvämning i källarna som hittills har kostat 1 737 tkr medan försäkringsbolaget har ersatt 1 054 tkr.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna och värmeavgifterna med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 677 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

TL

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 708	2 665	2 623	2 571	2 544
Rörelsens intäkter	3 793	2 690	2 737	2 618	2 576
Resultat efter finansiella poster	-512	377	249	518	-1 210
Årets resultat	-512	377	249	518	-1 210
Resultat exkl avskrivningar	-92	787	715	993	-735
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 267	-307	-418	-83	-1 830
Balansomslutning	8 857	8 151	7 975	7 736	7 442
Årets kassaflöde	22	270	697	735	-776
Soliditet %	26	35	31	28	23
Likviditet %	242	552	460	433	272
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	62	85	82	85	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	849	834	820	806	793
Driftkostnader kr/kvm	822	328	360	261	718
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	800	328	325	235	350
Energikostnad kr/kvm	202	192	193	141	156
Underhållsfond kr/kvm	1 703	1 426	1 148	894	645
Reservering till underhållsfond kr/kvm	299	279	289	274	279
Sparande kr/kvm	169	200	217	278	181
Ränta kr/kvm	19	20	20	23	22
Skuldsättning kr/kvm	1 183	1 215	1 247	1 279	1 311
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 688	1 734	1 780	1 826	1 872
Räntekänslighet %	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4

TL



## 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:

Årets förlust beror till största delen på högre drift- och underhållskostnader orsakade av översvämningen i källaren vilket ej är av återkommande karaktär. Det påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden. Justerat för effekten av översvämningen och periodiskt underhåll är resultat och kassaflödet positivt.

TC



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	80 789	5 600 006	-3 233 957	376 610
Disposition enl. årsstämmobeslut			376 610	-376 610
Reservering underhållsfond		1 175 000	-1 175 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-87 349	87 349	
Årets resultat				-511 781
Vid årets slut	80 789	6 687 657	-3 944 998	-511 781

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 857 347
Årets resultat	-511 781
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 175 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 349
<b>Summa</b>	<b>-4 456 779</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 4 456 779**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 708 321	2 664 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 084 583	25 609
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 792 904</b>	<b>2 690 373</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 227 274	-1 286 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-486 451	-475 980
Personalkostnader	Not 6	-102 035	-91 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-420 276	-410 341
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 236 035</b>	<b>-2 263 988</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-443 132</b>	<b>426 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 500	7 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 977	21 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-76 127	-78 079
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 650</b>	<b>-49 774</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-511 781</b>	<b>376 610</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-511 781</b>	<b>376 610</b>

TC

# 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	3 875 377	4 295 653
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 875 377</b>	<b>4 295 653</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	75 000	75 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 950 377</b>	<b>4 370 653</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	16 333	1 671
Övriga fordringar	Not 14	1 234 750	165 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	209 337	188 818
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 460 420</b>	<b>356 044</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 446 613	3 424 650
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 446 613</b>	<b>3 424 650</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 907 032</b>	<b>3 780 694</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 857 409</b>	<b>8 151 347</b>

TZ

# 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	80 789	80 789	
Fond för yttre underhåll	6 687 657	5 600 006	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 768 446</b>	<b>5 680 795</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 944 998	-3 233 957	
Årets resultat	-511 781	376 610	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 456 779</b>	<b>-2 857 347</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 311 667</b>	<b>2 823 448</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 481 744	4 642 974
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 481 744</b>	<b>4 642 974</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 161 230	126 004
Leverantörsskulder	Not 18	9 749	13 275
Skatteskulder	Not 19	4 241	4 241
Övriga skulder	Not 20	37 496	77 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 851 283	464 253
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 063 999</b>	<b>684 925</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 857 409</b>	<b>8 151 347</b>

TL

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-511 781	376 610
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	420 276	410 341
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-91 506</b>	<b>786 951</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 104 375	-18 706
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 343 848	-73 768
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>147 967</b>	<b>694 478</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-298 036
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-298 036</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-126 004	-126 004
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-126 004</b>	<b>-126 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>21 963</b>	<b>270 438</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 424 649</b>	<b>3 154 211</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 446 613</b>	<b>3 424 649</b>
<b>Upplýsning 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	Fullt avskriven
Stambyten	Linjär	29
Omläggning av tak	Linjär	Fullt avskriven
Bredband	Linjär	Fullt avskriven
Renovering lokal, tvättstuga, källargångar, bastu	Linjär	20
Fönsterbyte	Linjär	40
Handdukstorkar	Linjär	Fullt avskriven
Inventarier	Linjär	5
Entrétag med förråd och cykelgarage	Linjär	40
Passagesystem/porttelefoni	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

TL

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	1 861 044	1 861 044
Hyror, lokaler	384 387	381 160
Hyror, p-platser	33 600	33 600
Hyror, övriga	30 538	27 548
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-74 623	-70 416
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-525	0
Bränsleavgifter, bostäder	473 900	431 828
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 708 321</b>	<b>2 664 764</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	28 258	6 501
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-2
Övriga rörelseintäkter	2 242	19 110
Försäkringsersättningar	1 054 090	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 084 583</b>	<b>25 609</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-87 350	0
Reparationer	-1 819 780	-138 568
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 390	-76 390
Försäkringspremier	-56 879	-50 694
Kabel- och digital-TV	-149 749	-138 377
Återbäring från Riksbyggen	3 900	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 085
Snö- och halkbekämpning	-137 838	-60 192
Förbrukningsinventarier	-38 330	-529
Vatten	-127 766	-139 351
Fastighetsel	-129 265	-150 818
Uppvärmning	-534 807	-462 695
Sophantering och återvinning	-73 020	-69 768
Förvaltningsarvode drift	0	-851
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 227 274</b>	<b>-1 286 117</b>

TL

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-396 772	-378 058
IT-kostnader	-1 403	-1 000
Arvode, yrkesrevisorer	-13 640	-12 034
Övriga förvaltningskostnader	-54 173	-7 968
Kreditupplysningar	-3 787	-54 883
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 988	-7 970
Kontorsmateriel	-1 471	-6 208
Telefon och porto	-2 472	-1 092
Medlems- och föreningsavgifter	-4 080	-4 080
Bankkostnader	-3 664	-2 689
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-486 451</b>	<b>-475 980</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 458	-4 268
Sociala kostnader	-23 277	-16 281
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-102 035</b>	<b>-91 549</b>

**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	-420 276	-410 341
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-420 276</b>	<b>-410 341</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	1 500	7 200
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 500</b>	<b>7 200</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 559	20 740
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	389	195
Övriga ränteintäkter	3 029	169
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 977</b>	<b>21 105</b>

TC

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-75 962	-78 079
Övriga räntekostnader	-165	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-76 127</b>	<b>-78 079</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 590 000	1 590 000
Mark	58 000	58 000
Tillkommande utgifter	13 342 558	13 044 523
Anslutningsavgifter	170 413	170 413
Markinventarier	26 833	26 833
	<b>15 187 804</b>	<b>14 889 769</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Porttelefoni/passagesystem	0	298 036
	<b>0</b>	<b>298 036</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 187 804</b>	<b>15 187 805</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-1 590 000	-1 590 000
Anslutningsavgifter	-170 413	-170 413
Tillkommande utgifter	-9 104 906	-8 694 564
Markinventarier	-26 833	-26 833
	<b>-10 892 152</b>	<b>-10 481 810</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-420 276	-410 341
	<b>-420 276</b>	<b>-410 341</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 312 428</b>	<b>-10 892 151</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Mark	58 000	58 000
Tillkommande utgifter	3 817 377	4 237 653

**Taxeringsvärden**

Bostäder	18 230 000	18 230 000
Lokaler	2 170 000	2 170 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>16 005 000</i>	<i>16 005 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 395 000</i>	<i>4 395 000</i>

π

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	75 000	75 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	16 333	1 671
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>16 333</b>	<b>1 671</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	170 902	165 555
Momsfordringar	9 758	0
Andra kortfristiga fordringar	1 054 090	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 234 750</b>	<b>165 555</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 488	56 879
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 126	94 514
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 723	37 425
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>209 337</b>	<b>188 818</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	45 129	43 967
Transaktionskonto	3 401 484	3 380 683
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 446 613</b>	<b>3 424 650</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 642 974	4 768 978
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 004	-126 004
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 035 226	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 481 744</b>	<b>4 642 974</b>

TL



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,52%	2024-04-30	2 085 478,00	0,00	50 252,00	2 035 226,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2025-06-30	1 019 500,00	0,00	11 752,00	1 007 748,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2030-06-30	1 664 000,00	0,00	64 000,00	1 600 000,00
<b>Summa</b>			<b>4 768 978,00</b>	<b>0,00</b>	<b>126 004,00</b>	<b>4 642 974,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 004 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändras ett lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 881 744 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 600 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	3 852	1 078
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 897	12 197
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>9 749</b>	<b>13 275</b>

#### Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	4 241	4 241
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 241</b>	<b>4 241</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	41 363	77 394
Skuld för moms	0	1 917
Clearing	-3 867	-2 159
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>37 496</b>	<b>77 152</b>

π

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 627	22 500
Upplupna räntekostnader	10 600	10 907
Upplupna driftskostnader	1 314 181	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 615
Upplupna elkostnader	35 887	22 354
Upplupna värmekostnader	152 802	75 885
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	78 758	75 260
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	394	217
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	221 033	243 515
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 851 283</b>	<b>464 253</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 770 000	9 770 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

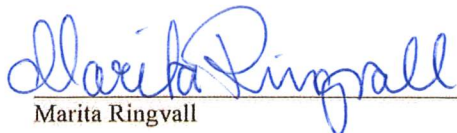
Återställningsarbetet efter översvämning i källare fortsätter och föreningen förväntas få ersättning från försäkringen för en stor del av beloppet.

TL

Styrelsens underskrifter

Solb 14/3-24

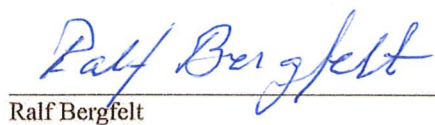
Ort och datum

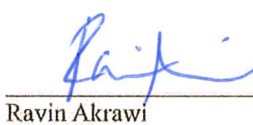
  
Marita Ringvall

  
Christoffer Johansson


  
Birgitta Holmin

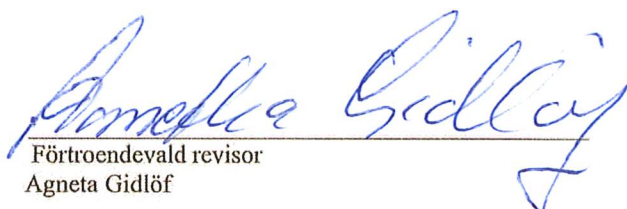
  
Anna Thessén

  
Ralf Bergfelt

  
Ravin Akrawi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 03-26

  
BoRevision AB  
Theodor Lönnman

  
Förtroendevald revisor  
Agneta Gidlöf

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Salahus nr 4, org.nr. 779500-1135

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Salahus nr 4 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 uppger, 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 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 Riksbbyggens Brf Salabus nr 4 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 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 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.

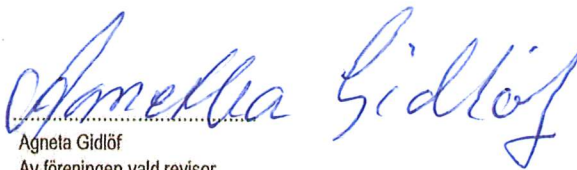
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 26/3-2024



Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB



Agneta Gidlöf  
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 skuldtyngd 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 företags 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 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Salahus 4 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](http://www.riksbyggen.se)

