

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RB BRF Anders Salt
Org nr: 785000-0089





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Anders Salt får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

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 uppdaterade sina stadgar hos bolagsverket 2019-02-20.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är positivt och det är främst på grund av mindre kostnader för underhåll.

Föreningen har antagit budget för nästkommande verksamhetsår för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

I resultatet ingår avskrivningar med 102 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 383 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 49:5 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter, byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Sofiaplan 22, 24 och S. Stapeltorgsgatan 22 A-B i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår Ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	17
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	6
Antal p-platser	13

Total tomtarea	2 182 m ²
Total bostadsarea	2 133 m ²
Garagelokaler	138 m ²
Lokaler hyresrätt	230 m ²
Total lokalarea	368 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 230 m²

Årets taxeringsvärde	30 783 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 783 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m²</u>
Isaks Corner AB	210

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,26 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 79 tkr och planerat underhåll för 41 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 426 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 182 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 348 tkr (148 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fjärrvärmeanslutning	1992-1993
Renovering av kall- och varmvattenledningar	1998-1999
Stamrenovering	2007-2008
Fönsterrenovering	2009-2010
Balkongrenovering	2008-2009
Säkerhetsdörrar	2014-2015
Putsning och målning av grund	2016-2017
Fönsterbyte	2020
Lokaler	2021-2022
Tvättstuga	2021-2022
Fasad, murning och arbete runt fönster	2021-2022
Lokaler	2023-2024
Gemensamma utrymmen	2023-2024
Avloppsrenovering	2023-2024
Fläkt	2023-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Måla källare	41 488

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrik Sunnvius	Ordförande	2025
Sara Eriksson	Sekreterare	2024
Mikael Wall	Vice ordförande	2024
Stefan Persson	Ledamot	2024
Tobias Lindqvist	Ledamot	2024
Peter Sundgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Danielsson	Suppleant	2024
Per Nilsson	Suppleant	2024
Johanna Bergström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB, Sanna Lindqvist	Revisor	2024



Mats Dahler
Pia Rytter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 3 %.

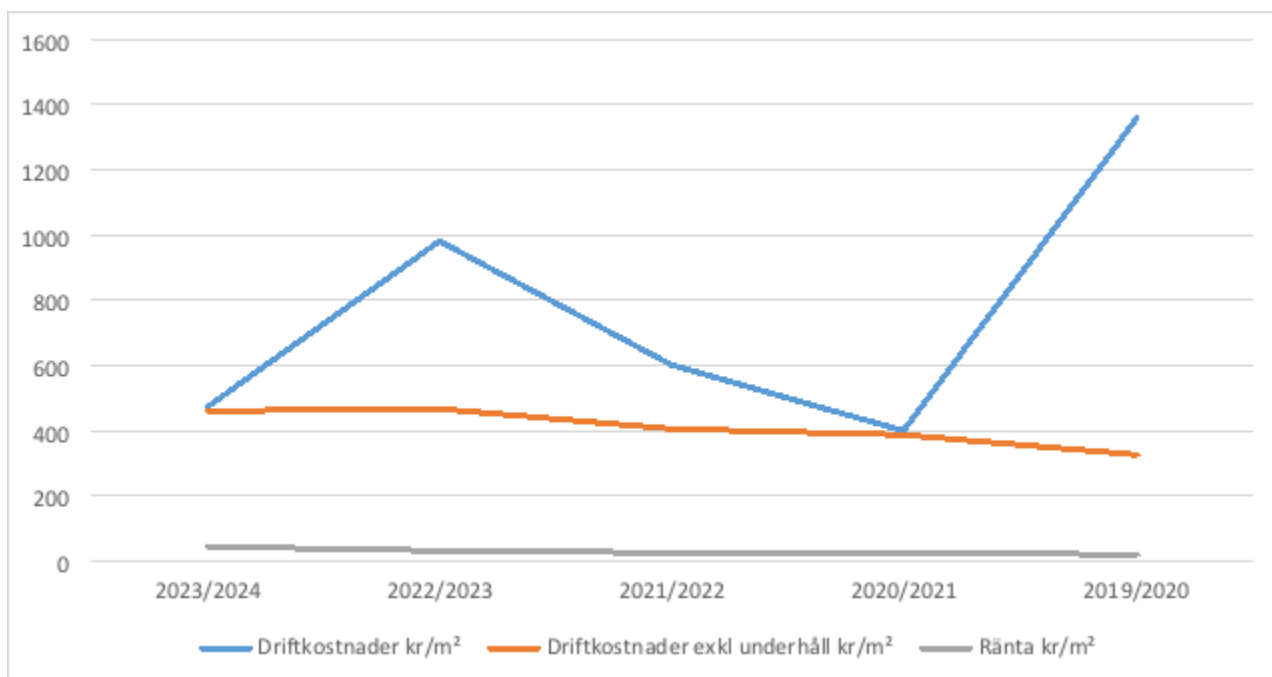
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2024-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 730	1 667	1 601	1 566	1 468
Resultat efter finansiella poster	281	-1 124	-176	275	-2 162
Soliditet %	-94	-118	-45	-38	-46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	87	86	86	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	722	724	699	683	647
Energikostnad kr/kvm	223	200	194	187	186
Sparande kr/kvm	170	119	182	187	231
Skuldsättning kr/kvm	1 852	1 865	1 878	1 891	1 905
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 172	2 187	2 202	2 218	2 233
Räntekänslighet %	3,0	3,0	3,2	3,2	3,5



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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 355	68 630	0	-1 678 322	-1 123 607
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 123 607	1 123 607
Reservering underhållsfond			348 000	-348 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-41 488	41 488	
Årets resultat					281 077
Vid årets slut	57 355	68 630	306 512	-3 108 441	281 077

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 801 929
Årets resultat	281 077
Årets fondreservering enligt stadgarna	-348 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 488
Summa	-2 827 364

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 827 364**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 729 612	1 666 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 822	118 987
Summa rörelseintäkter		1 893 434	1 785 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 184 194	-2 448 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 655	-174 285
Personalkostnader	Not 6	-82 693	-96 626
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-101 926	-133 927
Summa rörelsekostnader		-1 511 467	-2 853 195
Rörelseresultat		381 967	-1 067 286
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 176	14 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-104 066	-70 999
Summa finansiella poster		-100 890	-56 321
Resultat efter finansiella poster		281 077	-1 123 607
Årets resultat		281 077	-1 123 607

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	1 833 081	1 935 007
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 833 081	1 935 007
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		1 851 081	1 953 007
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-158	-158
Övriga fordringar	Not 15	4 391	4 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	107 002	84 273
Summa kortfristiga fordringar		111 235	88 928
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	591 233	219 181
Summa kassa och bank		591 233	219 181
Summa omsättningstillgångar		702 468	308 109
Summa tillgångar		2 553 550	2 261 117



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	125 985	125 985	
Fond för yttre underhåll	306 512	0	
Summa bundet eget kapital	432 497	125 985	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 108 441	-1 678 322	
Årets resultat	281 077	-1 123 607	
Summa fritt eget kapital	-2 827 364	-2 801 929	
Summa eget kapital	-2 394 867	-2 675 944	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	571 046	4 632 575
Summa långfristiga skulder		571 046	4 632 575
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 061 509	32 668
Leverantörsskulder	Not 19	85 757	59 397
Skatteskulder	Not 20	7 466	9 692
Övriga skulder	Not 21	36 472	43 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	186 167	159 669
Summa kortfristiga skulder		4 377 371	304 486
Summa eget kapital och skulder		2 553 550	2 261 117



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	381 967	-1 067 286
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	101 926	133 927
	483 893	-933 359
Erhållen ränta	7 682	9 829
Erlagd ränta	-100 183	-68 103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-26 812	-6 044
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	40 161	-3 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	404 740	-1 000 918
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-32 688	-32 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 688	-32 688
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	372 052	-1 033 606
Likvida medel vid årets början	219 181	1 252 787
Likvida medel vid årets slut	591 233	219 181
Kassa och Bank BR	591 233	219 181

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
Byggnader	Linjär	35 10, 20, 25 och
Tillkommande utgifter	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Färdigskrivna Anläggningstillgångar

Byggnader

Markanläggningar

Inventarier

Tillkommande utgifter som fasadrenovering, fjärrvärmeanslutning, renovering av kall- och varmvatten samt bredband.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder*	1 377 660	1 377 660
Hyror, lokaler	194 796	174 908
Hyror, garage	26 592	26 590
Hyror, p-platser	23 040	23 040
Hyror, övriga	51 623	0
Elavgifter**	50 657	59 480
Debiterad fastighetsskatt-	5 244	5 244
Summa nettoomsättning	1 729 612	1 666 922

*I årsavgifter ingår värme, vatten samt förråd

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen se även Not 3

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter**	112 200	108 168
Övriga ersättningar	16 537	966
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-13
Övriga rörelseintäkter	0	9 866
Försäkringsersättningar	35 100	0
Summa övriga rörelseintäkter	163 822	118 987

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-41 488	-1 288 316
Reparationer	-79 224	-165 065
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 510	-69 034
Försäkringspremier	-56 989	-60 483
Kabel- och digital-TV	-130 762	-120 691
Återbäring från Riksbyggen	200	1 600
Serviceavtal	-16 714	-5 503
Sotning	0	-42 848
Obligatoriska besiktningar	0	-30 125
Snö- och halkbekämpning	-119 985	-65 600
Förbrukningsinventarier	-2 547	-1 304
Vatten	-146 634	-129 947
Fastighetsel	-109 250	-92 387
Uppvärmning	-301 005	-277 649
Sophantering och återvinning	-56 957	-56 443
Innre och yttre skötsel	-52 329	-44 561
Summa driftskostnader	-1 184 194	-2 448 356



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-96 186	-130 257
Arvode, yrkesrevisorer	-18 141	-18 313
Övriga förvaltningskostnader	-3 795	-2 109
Kreditupplysningar	-908	-95
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 844	0
Kontorsmateriel	-4 028	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-3 052	-1 967
Övriga externa kostnader	0	-18 845
Summa övriga externa kostnader	-142 655	-174 285

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-58 500	-58 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 400	-16 800
Sociala kostnader	-17 793	-21 326
Summa personalkostnader	-82 693	-96 626

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Markanläggningar	0	-2
Avskrivningar tillkommande utgifter	-101 926	-133 926
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-101 926	-133 927

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	360
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	360

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	494	2 972
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 057	10 900
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	520	402
Övriga ränteintäkter	105	44
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 176	14 318

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-104 066	-70 999
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-104 066	-70 999

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 350 801	1 350 801
Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	4 780 768	4 780 768
Markanläggning	273 730	273 730
	6 586 945	6 586 945
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 586 945	6 586 945

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 350 801	-1 350 801
Tillkommande utgifter	-3 027 406	-2 893 481
Markanläggningar	-273 730	-273 729
	-4 651 937	-4 518 011

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-101 926	-133 926
Årets avskrivning markanläggningar	0	-2
	-101 926	-133 928

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 753 863	-4 651 939
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	1 651 435	1 753 361
Markanläggningar	0	2

Taxeringsvärden

Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	1 183 000	1 183 000
Totalt taxeringsvärde	30 783 000	30 783 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 419 000</i>	<i>20 419 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 364 000</i>	<i>10 364 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	78 137	78 137
	78 137	78 137
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 137	78 137
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-78 137	-78 137
	-78 137	-78 137
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-78 137	-78 137
	-78 137	-78 137
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-78 137	-78 137
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	18 000	18 000
Summa andra långfristiga fordringar	18 000	18 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-158	-158
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-158	-158

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	4 391	4 813
Summa övriga fordringar	4 391	4 813

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 836	6 342
Förutbetalda försäkringspremier	30 962	26 027
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 350	9 190
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 440	31 708
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 414	11 007
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 002	84 273

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	106 994	732
Transaktionskonto	484 239	218 449
Summa kassa och bank	591 233	219 181

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	4 632 555	4 665 243
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 908	-32 668
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 037 601	
Långfristig skuld vid årets slut	571 046	4 632 575

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,05%	2024-08-02	293 739,00	0,00	3 236,00	290 503,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-09-01	491 955,00	0,00	5 544,00	486 411,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-10-30	260 265,00	0,00	2 932,00	257 333,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2024-12-01	814 606,00	0,00	14 252,00	800 354,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2025-04-30	2 203 000,00	0,00	0,00	2 203 000,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2026-10-30	601 678,00	0,00	6 724,00	594 954,00
Summa			4 665 243,00	0,00	32 688,00	4 632 555,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 lån om 4 037 601 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	85 757	59 397
Summa leverantörsskulder	85 757	59 397

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	7 466	9 692
Summa skatteskulder	7 466	9 692

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	-916	-981
Skuld sociala avgifter och skatter	37 388	44 041
Summa övriga skulder	36 472	43 060

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	12 035	8 152
Upplupna elkostnader	7 711	7 998
Upplupna värmekostnader	9 277	8 865
Upplupna kostnader för renhållning	69	629
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 700	2 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	154 375	131 325
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 167	159 669

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	4 772 000	4 772 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter verksamhetsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Enligt den dag som framgår av den elektroniska signatur

Ulrik Sunnvius

Sara Eriksson

Mikael Wall

Stefan Persson

Tobias Lindqvist

Peter Sundgren

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist, Revisor
Borev Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557529449423

Dokument

Årsredovisning Anders Salt 2023-2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-10-15 15:01:30 CEST (+0200) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2024-10-18 14:42:21 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Bergström (JB)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Wall (MW)
micke.56@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS MIKAEL WALL"
Signerade 2024-10-15 16:49:08 CEST (+0200)

Sara Eriksson (SE)
miss_sara82@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA ERIKSSON"
Signerade 2024-10-16 09:52:05 CEST (+0200)

Stefan Persson (SP)
stpqc@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Stefan Persson"
Signerade 2024-10-17 11:53:44 CEST (+0200)

Tobias Lindqvist (TL)
lindqvist@hsiab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tobias Lindqvist"
Signerade 2024-10-15 15:13:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529449423

Ulrik Sunnvius (US)
ulrik.sunnvius@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIK SUNNVIUS"
Signerade 2024-10-15 21:52:07 CEST (+0200)*

Peter Sundgren (PS)
Peter.Sundgren@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt
Axel Peter Sundgren"
Signerade 2024-10-15 15:12:01 CEST (+0200)*

Sanna Lindqvist (SL)
Borev revision AB
sanna.lindqvist@borev.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2024-10-18 14:42:21 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Anders Salt, org.nr 785000-0089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Anders Salt för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 oktober 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Anders Salt för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.10.2024 14:47

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 18.10.2024 14:46

DOCUMENT ID:
SJmo00klkg

ENVELOPE ID:
H1fsuRjxkg-SJmo00klkg

DOCUMENT NAME:
RB Brf Anders Salt 2023-2024 RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	18.10.2024 14:47 18.10.2024 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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, fastighetservice 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 20,6 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.

RB BRF Anders Salt

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Anders Salt 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

