

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Salahus 2
Org nr: 779500-1143



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggen Bostadsrättsförening Salahus nr 2

Tid: **Torsdagen den 15 Maj 2025 kl 17.30**

Lokal: **Föreningslokalen, Ringgatan 38 A**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är ledamöterna Linnea Lindblom och Marianne Lind samt suppleanten Kent Eriksson.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1. Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet).**
 - 2. Beslut gällande bergvärme.**
- 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.

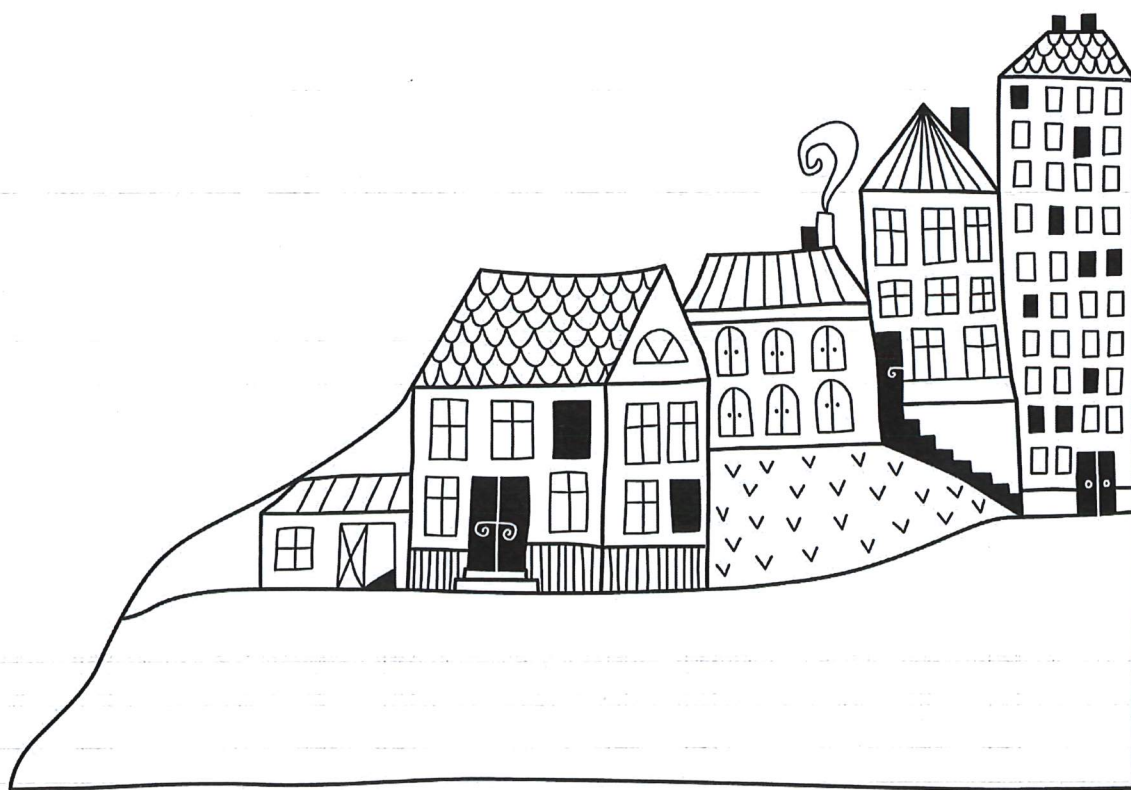
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Salahus 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Sala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 154% till 263%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 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 435 % till 263 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -83 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Riksbyggen.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
15	33	14	62
Total tomtarea		5 893 m ²	
Total bostadsarea		3 252 m ²	
Årets taxeringsvärde		20 065 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde		20 065 000 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 7 968 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 296 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 399 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 533 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 653 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 400 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen högre i jämförelse med den genomsnittliga kostnaden.

π

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Jäderström	Ordförande	2026
Linnea Lindblom	Sekreterare	2025
Leif Johansson	Vice Ordförande	2026
Marianne Lind	Ledamot	2025
Ravin Akrawi	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Gothilander	Suppleant	2026
Kent Eriksson	Suppleant	2025
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Revisionsbolag	2025
Margaretha Wendelius	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning

Ingen valberedning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översvämningen i källaren hösten 2023 har under 2024 kostat föreningen 7 858 tkr medan försäkringsbolaget har ersatt 6 801 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens värmeavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja värmeavgiften med 25 % från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 814 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

TL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 184	3 128	3 021	3 015	2 988
Rörelsens intäkter	9 987	3 727	3 046	3 039	3 013
Resultat efter finansiella poster*	-627	-1 081	621	459	-2 248
Årets resultat	-627	-1 081	621	459	-2 248
Resultat exkl avskrivningar	-83	-560	1 134	961	-1 750
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 483	-1 960	-164	-285	-3 088
Balansomslutning	7 664	9 991	10 187	11 793	12 314
Årets kassaflöde	-1 257	-707	-1 128	-391	-988
Soliditet %*	44	40	50	38	33
Likviditet %	263	435	704	978	370
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	32	83	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	969	954	917	916	907
Driftkostnader kr/kvm	2 866	1 111	384	438	1 253
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	2 866	759	342	363	328
Energikostnad kr/kvm*	243	216	186	189	170
Underhållsfond kr/kvm	1 877	1 446	1 367	1 010	702
Reservering till underhållsfond kr/kvm	431	431	399	383	411
Sparande kr/kvm*	300	337	391	370	387
Ränta kr/kvm	20	18	28	29	34
Skuldsättning kr/kvm*	1 107	1 396	1 409	2 111	2 145
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 107	1 396	1 409	2 111	2 145
Räntekänslighet %*	1,1	1,5	1,5	2,3	2,4

* obligatoriska nyckeltal

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

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till stor del på höga underhållskostnader orsakade av översvämningen i källarna vilket ej är av återkommande karaktär. Det påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden. Justerat för effekten av översvämningar och periodiskt underhåll är resultatet och kassaflödet positivt.

π

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 000	4 703 617	348 817	-1 080 517
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 080 517	1 080 517
Reservering underhållsfond		1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-626 702
Vid årets slut	57 000	6 103 617	-2 131 700	-626 702

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-731 700
Årets resultat	-626 702
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 400 000
Summa	-2 758 402

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 758 402**

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

π

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 183 801	3 128 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 802 929	598 641
Summa rörelseintäkter		9 986 730	3 726 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 318 582	-3 613 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-606 706	-548 987
Personalkostnader	Not 6	-131 646	-138 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-543 933	-520 253
Summa rörelsekostnader		-10 600 867	-4 820 938
Rörelseresultat		-614 138	-1 094 048
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	620
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	52 408	71 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-64 972	-58 367
Summa finansiella poster		-12 564	13 531
Resultat efter finansiella poster		-626 702	-1 080 517
Årets resultat		-626 702	-1 080 517

π

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 784 420	6 328 352
Summa materiella anläggningstillgångar		5 784 420	6 328 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	31 000	31 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 000	31 000
Summa anläggningstillgångar		5 815 420	6 359 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	184 199	723 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	248 309	234 283
Summa kortfristiga fordringar		432 508	958 236
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 416 539	2 673 639
Summa kassa och bank		1 416 539	2 673 639
Summa omsättningstillgångar		1 849 047	3 631 875
Summa tillgångar		7 664 466	9 991 227

π

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 000	57 000
Fond för yttre underhåll		6 103 617	4 703 617
Summa bundet eget kapital		6 160 617	4 760 617
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 131 700	348 817
Årets resultat		-626 702	-1 080 517
Summa fritt eget kapital		-2 758 402	-731 700
Summa eget kapital		3 402 215	4 028 917
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 558 250	3 601 250
Summa långfristiga skulder		3 558 250	3 601 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 000	939 250
Leverantörsskulder	Not 17	220 976	62 962
Skatteskulder	Not 18	278	278
Övriga skulder	Not 19	8 537	13 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	431 211	1 345 505
Summa kortfristiga skulder		704 002	2 361 060
Summa eget kapital och skulder		7 664 466	9 991 227

π

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-614 138	-1 094 048
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	543 933	520 253
	-70 205	-573 795
Erhållen ränta	52 408	71 898
Erlagd ränta	-65 929	-58 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-83 726	-560 359
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	525 728	-558 129
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-759 852	927 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-317 850	-190 565
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-473 594
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-473 594
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-939 250	-43 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-939 250	-43 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 257 100	-707 159
Likvida medel vid årets början	2 673 639	3 380 798
Likvida medel vid årets slut	1 416 539	2 673 639
Kassa och Bank BR	1 416 539	2 673 639

π

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

TL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 645 952	2 642 960
Hyror, bostäder	100	3 500
Hyror, p-platser	21 175	12 250
Bränsleavgifter, bostäder	504 264	458 080
Övriga ersättningar	12 321	11 469
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-10
Summa nettoomsättning	3 183 801	3 128 249

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 681	9 997
Försäkringsersättningar	6 801 248	588 644
Summa övriga rörelseintäkter	6 802 929	598 641

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-1 143 459
Reparationer	-7 967 607	-1 221 671
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 195	-60 195
Försäkringspremier	-73 062	-61 661
Kabel- och digital-TV	-190 365	-184 046
Återbäring från Riksbyggen	700	4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 920	-1 925
Snö- och halkbekämpning	-145 496	-140 124
Förbrukningsinventarier	-11 359	-19 547
Vatten	-152 628	-152 951
Fastighetsel	-61 139	-62 377
Uppvärmning	-577 273	-486 724
Sophantering och återvinning	-73 763	-48 385
Förvaltningsarvode drift	-2 475	-34 515
Summa driftskostnader	-9 318 582	-3 613 280

π

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-453 644	-436 181
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-2 625	-3 945
Arvode, yrkesrevisorer	-18 875	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-96 332	-60 450
Kreditupplysningar	-305	-6 738
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 793	-11 025
Kontorsmateriel	-7 299	-7 099
Telefon och porto	-2 835	-932
Medlems- och föreningsavgifter	-4 960	-4 960
Bankkostnader	-7 038	-3 156
Summa övriga externa kostnader	-606 706	-548 987

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-896	-7 896
Styrelsearvoden	-76 199	-74 300
Sammanträdesarvoden	-12 400	-5 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 160	-33 600
Sociala kostnader	-18 991	-17 622
Summa personalkostnader	-131 646	-138 418

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-543 933	-520 253
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-543 933	-520 253

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	620
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	620



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	13 333
Ränteintäkter från likviditetsplacering	48 623	53 851
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	136	995
Övriga ränteintäkter	3 649	3 100
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 408	71 278

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-64 698	-58 367
Övriga räntekostnader	-274	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-64 972	-58 367

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 493 055	1 493 055
Mark	40 560	40 560
Tillkommande utgifter	16 360 809	15 887 215
	17 894 424	17 420 830
Årets anskaffningar		
Passagesystem	0	473 594
	0	473 594
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 894 424	17 894 424

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 493 055	-1 493 055
Anslutningsavgifter	-10 073 017	-9 552 764
	-11 566 072	-11 045 819

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-543 933	-520 253
	-543 933	-520 253

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 110 005	-11 566 072
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	5 784 420	6 328 352
--	------------------	------------------

Varav

Mark	40 560	40 560
Tillkommande utgifter	5 743 860	6 287 792



Taxeringsvärden

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

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	31 000	31 000
Summa andra långfristiga fordringar	31 000	31 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	184 199	175 381
Andra kortfristiga fordringar	0	548 572
Summa övriga fordringar	184 199	723 953

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 829	73 062
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 943	113 411
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 318	47 591
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	219	219
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 309	234 283

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 154 190	2 105 567
Transaktionskonto	262 348	568 072
Summa kassa och bank	1 416 539	2 673 639

TL

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	3 601 250	4 540 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-43 000	-939 250
Långfristig skuld vid årets slut	3 558 250	3 601 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-08-23	896 250,00	-896 250,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,28%	2024-11-28	0,00	896 250,00	896 250,00	0,00
SWEDBANK	1,28%	2026-04-24	3 644 250,00	0,00	43 000,00	3 601 250,00
Summa			4 540 500,00	0,00	939 250,00	3 601 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 43 000 kr varför den del av lånet betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 558 250 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	211 006	62 962
Ej reskontraförda leverantörsskulder	9 970	0
Summa leverantörsskulder	220 976	62 962

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	278	278
Summa skatteskulder	278	278

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 814	7 814
Skuld sociala avgifter och skatter	723	1 205
Clearing	0	4 046
Summa övriga skulder	8 537	13 065

TL

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 150	22 175
Upplupna räntekostnader	8 067	9 024
Upplupna driftskostnader	37 300	802 903
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	42 100
Upplupna elkostnader	5 217	18 646
Upplupna värmekostnader	69 720	130 873
Upplupna kostnader för renhållning	6 133	6 614
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	92 600	88 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 787	209 234
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	431 211	1 345 505

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 574 500	10 574 500

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

π

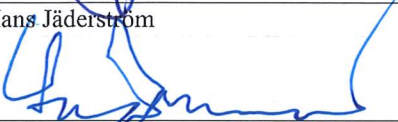
Styrelsens underskrifter

SALA 16/3-2025

Ort och datum



Hans Jäderström



Leif Johansson



Ravin Akrawi



Linnea Lindblom

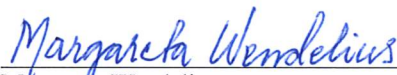


Marianne Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 03-27



BoRevision AB
Theodor Lönnman



Margareta Wendelius
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Salahus nr 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Salahus nr 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 27/3 - 2025



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Margareta Wendelius
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Salahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Salahus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

