

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Gruvan i Sala
Org nr: 779500-0624



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Gruvan

Tid: **Tisdagen den 20 maj 2025 kl 18:00**

Lokal: **"Frälsis"**

- 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, vicevärd, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gruvan i Sala får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 20% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 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 175 % till 71 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 353 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gruvfogden i Sala kommun. På fastigheten finns två byggnader med 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944 - 1945. Fastighetens adresser är Brunnsgatan 2 och Fredsgatan 3 i Sala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
35	2	3	40

Dessutom tillkommer

Lokaler
6

Total bostadsarea 2 431 m²

Total lokalarea 538 m²

π

Årets taxeringsvärde	16 320 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 320 000 kr

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Städ	Riksbyggen
Fönsterputsning	Captor
Snöröjning och sandning	HSB

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 974 tkr och planerat underhåll för 112 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 34 697 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 858 tkr (353 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr (411 kr/m²).

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

π

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering av badrum och rörbyten	1996-1997
Byte växelvärmare	2005
Byte av portar och lägenhetsdörrar	2006
Fönsterbyte Fredsgatan och Brunnsgatan	2012
Renovering av spillvattenledningar	2015-2016
Takomläggning Fredsgatan och Brunnsgatan	2016
Isolering av vindarna Fredsgatan och Brunnsgatan	2019
Installation av solkraftsanläggning	2020-2021
Nya elcentraler, sammanslagning till gemensamma elavtal	2020-2021
Lagning o målning sockel	2020
Byte rörstammar	2021
Snörasskydd	2021
Omfogning fasad, fönstermålning	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler; asbestsanering golv Frälsis	112 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Åström	Ordförande	2026
Elin Johansson	Sekreterare	2025
Daniel Hedlund	Vice Ordförande	2025
Emil Ökvist	Ledamot	2026
Lars Gustafsson	Ledamot	2025
Roger Salomonsson	Ledamot	2026
Sandra Sundberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Halvarsson	Suppleant	2025
Alexander Lindberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2025
Klas Urban Linnberg	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Lövedal	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Lövedal	2025

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

π

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen drabbats av vattenskador, som har belastat resultatet med drygt 680 tkr. I början av 2025 har ersättning erhållits för del av kostnaden och förväntas erhålla ytterligare försäkringsersättning. Arbetet med återställandet pågår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10 % från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 865 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

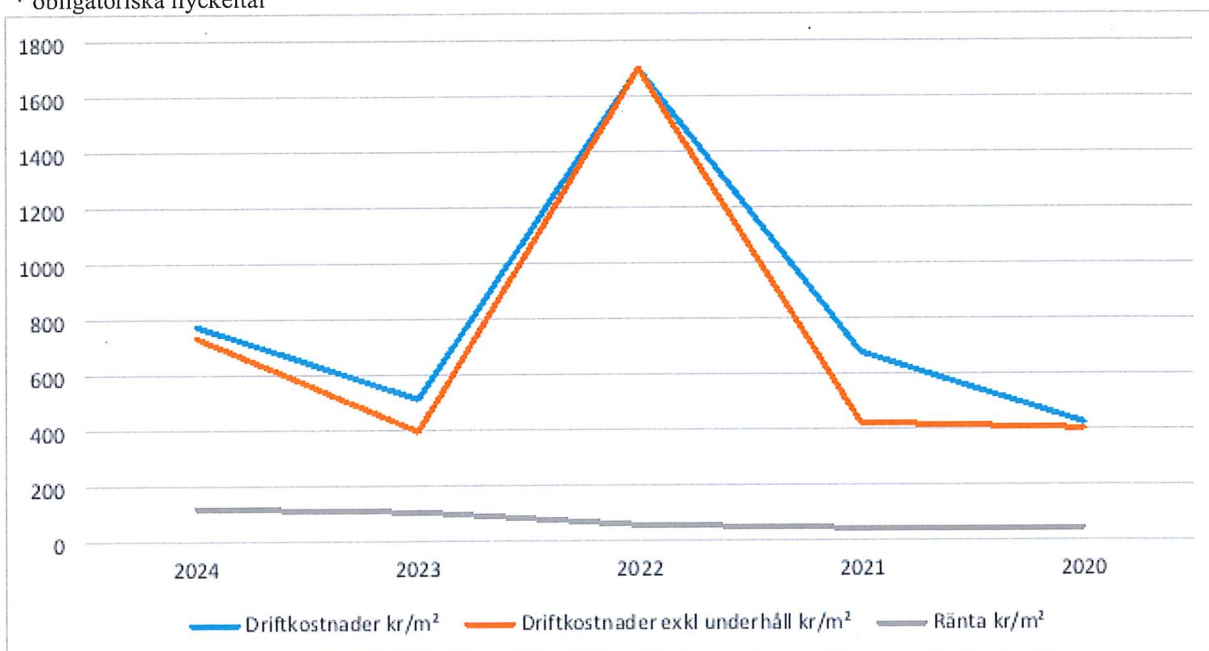


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 626	2 391	2 260	2 229	2 062
Rörelsens intäkter	2 815	2 391	3 637	2 229	2 277
Resultat efter finansiella poster*	-593	-65	-2 196	-557	345
Årets resultat	-593	-65	-2 196	-557	345
Resultat exkl avskrivningar	-241	288	-1 873	-246	643
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 241	-715	-2 686	-1 091	-207
Balansomslutning	6 330	7 042	7 542	9 995	7 455
Årets kassaflöde	-693	-135	-2 765	2 998	-290
Soliditet %*	-72	-56	-51	-17	-15
Likviditet %		175	221	425	226
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	78	83	51	83	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	903	820	767	763	726
Driftkostnader kr/kvm	769	506	1 695	672	419
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	732	393	1 695	418	397
Energikostnad kr/kvm*	271	242	211	219	178
Underhållsfond kr/kvm	1 743	1 444	1 218	944	913
Reservering till underhållsfond kr/kvm	337	338	274	285	286
Sparande kr/kvm*	187	209	254	171	239
Ränta kr/kvm	119	99	56	42	43
Skuldsättning kr/kvm*	3 340	3 513	3 584	3 673	2 733
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 080	4 290	4 378	4 486	3 338
Räntekänslighet %*	4,5	5,2	5,7	5,9	4,6

* obligatoriska nyckeltal



π

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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 de vattenskadorna/försäkringsärenden som föreningen har haft.

I resultatet ingår avskrivningar med 353 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Från och med 2025-01-01 höjs årsavgifterna med 10 % och med den höjningen visar budgeten för 2025 ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 465	4 286 039	-8 199 375	-65 214
Disposition enl. årsstämmobeslut			-65 214	65 214
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-112 000	112 000	
Årets resultat				-593 451
Vid årets slut	42 465	5 174 039	-9 152 589	-593 451

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 264 588
Årets resultat	-593 451
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	112 000
Summa	-9 746 040

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 9 746 040

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	2 625 937	2 390 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	189 560	180
Summa rörelseintäkter		2 815 497	2 391 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 284 352	-1 501 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 676	-222 197
Personalkostnader	Not 6	-95 055	-92 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-352 942	-352 942
Summa rörelsekostnader		-3 063 025	-2 169 357
Rörelseresultat		-247 528	221 762
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 486	7 239
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-354 409	-295 414
Summa finansiella poster		-345 923	-286 975
Resultat efter finansiella poster		-593 451	-65 214
Årets resultat		-593 451	-65 214



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 420 485	5 773 427
Summa materiella anläggningstillgångar		5 420 485	5 773 427
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		5 480 485	5 833 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	317 873	132 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	155 868	4 708
Summa kortfristiga fordringar		473 741	137 147
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	378 342	1 071 515
Summa kassa och bank		378 342	1 071 515
Summa omsättningstillgångar		852 083	1 208 662
Summa tillgångar		6 332 569	7 042 089



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 465	42 465
Fond för yttre underhåll		5 174 039	4 286 039
Summa bundet eget kapital		5 216 504	4 328 504
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 152 588	-8 199 375
Årets resultat		-593 451	-65 214
Summa fritt eget kapital		-9 746 040	-8 264 588
Summa eget kapital		-4 529 536	-3 936 084
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 355 000	4 969 818
Summa långfristiga skulder		3 355 000	4 969 818
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 562 531	5 459 877
Leverantörsskulder	Not 17	334 052	0
Övriga skulder	Not 18	39 491	33 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	571 031	515 479
Summa kortfristiga skulder		7 507 105	6 008 356
Summa eget kapital och skulder		6 332 569	7 042 089

π

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-247 528	221 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	352 942	352 942
	105 414	574 704
Erhållen ränta	8 486	8 439
Erlagd ränta	-363 234	-279 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-249 334	303 458
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-334 495	11 293
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	402 820	-237 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-181 009	76 819
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-752 654
Investeringar i pågående byggnation		752 654
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-512 164	-212 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512 164	-212 164
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-693 173	-135 345
Likvida medel vid årets början	1 071 515	1 206 861
Likvida medel vid årets slut	378 342	1 071 515
Kassa och Bank BR	378 342	1 071 515

TL

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	90
Fjärrvärme	Linjär	20
Balkonger	Linjär	50
Sopsortering / postboxar / porttelefon	Linjär	20
Entréportar / dörrar / lås	Linjär	20
Dagvatten/ markanläggning gård	Linjär	20
Källare och lokal	Linjär	10
Ventilation och stambyte	Linjär	40
Bastu	Linjär	20
Fettavskiljare	Linjär	20
Fönster	Linjär	35
Solceller	Linjär	20
Ventilation	Linjär	25

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	2 102 952	1 911 576
Hyror, lokaler	409 512	381 996
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-3 600
Vattenavgifter	7 258	6 445
Elavgifter	83 853	75 171
Övriga ersättningar	19 440	7 247
Övriga sidointäkter	6 531	12 110
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-6
Summa nettoomsättning	2 625 937	2 390 939

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	878	180
Försäkringsersättningar	188 682	0
Summa övriga rörelseintäkter	189 560	180

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-112 000	-332 935
Reparationer	-974 345	-60 281
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 680	-49 680
Försäkringspremier	-54 548	-45 956
Kabel- och digital-TV	-123 622	-119 787
Återbäring från Riksbyggen	200	2 000
Serviceavtal; Infometric	-13 901	0
Sotning	0	-4 971
Snö- och halkbekämpning	-47 035	-30 016
Förbrukningsinventarier	-9 454	-340
Vatten	-138 508	-141 135
Fastighetsel	-109 730	-101 298
Uppvärmning	-557 538	-474 879
Sophantering och återvinning	-79 008	-79 704
Förvaltningsarvode drift	-15 182	-62 244
Summa driftskostnader	-2 284 352	-1 501 225

π

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-235 932	-172 005
IT-kostnader	0	-149
Arvode, yrkesrevisor	-17 375	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-34 754	-8 286
Kreditupplysningar	-1 755	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 219	-7 770
Kontorsmateriel	-3 250	-3 250
Telefon och porto	-9 735	-9 485
Medlems- och föreningsavgifter	-3 200	-3 200
Bankkostnader	-3 455	-2 538
Summa övriga externa kostnader	-330 676	-222 197

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 125	-55 725
Sammanträdesarvoden	-1 200	-3 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 600	-16 500
Sociala kostnader	-17 130	-17 318
Summa personalkostnader	-95 055	-92 993

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-103 745	-103 745
Avskrivning Markanläggningar	-29 170	-29 170
Avskrivningar tillkommande utgifter	-220 027	-220 027
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-352 942	-352 942

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	1 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 200

π

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 676	6 123
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Övriga ränteintäkter	1 784	1 116
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 486	7 239

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-353 881	-295 414
Övriga räntekostnader	-308	0
Övriga finansiella kostnader	-220	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-354 409	-295 414

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 991 300	5 991 300
Mark	150 800	150 800
Tillkommande utgifter	6 781 959	6 781 959
Markanläggning	583 397	583 397
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 507 456	13 507 456

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 641 221	-4 537 476
Tillkommande utgifter	-2 627 859	-2 407 832
Markanläggningar	-464 949	-435 779
	-7 734 029	-7 381 087

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-103 745	-103 745
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-220 027	-220 027
Årets avskrivning markanläggningar	-29 170	-29 170
	-352 942	-352 942
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 086 971	-7 734 029

Restvärde enligt plan vid årets slut

5 420 485 5 773 427

TL

Varav

Byggnader	1 246 334	1 350 079
Mark	150 800	150 800
Tillkommande utgifter	3 934 073	4 154 100
Markanläggningar	89 278	118 448

Taxeringsvärden

Bostäder	15 600 000	15 600 000
Lokaler	720 000	720 000

Totalt taxeringsvärde	16 320 000	16 320 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 320 000</i>	<i>4 320 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	60 000	60 000
Summa andra långfristiga fordringar	60 000	60 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	16 070	16 070
Skattekonto	94 913	66 369
Andra kortfristiga fordringar	206 890	50 000
Summa övriga fordringar	317 873	132 439

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 093	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 822	3 085
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 331	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 623	1 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 868	4 708

TL

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	216 729	210 052
Transaktionskonto	161 614	861 463
Summa kassa och bank	378 342	1 071 515

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	9 917 531	10 429 695
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-249 664	-212 164
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 312 867	-5 247 713
Långfristig skuld vid årets slut	3 355 000	4 969 818

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-03-27	2 932 500,00	0,00	330 000,00	2 602 500,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-03-03	752 075,00	0,00	20 000,00	732 075,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2025-03-03	1 047 482,00	0,00	34 344,00	1 013 138,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-03-10	600 000,00	0,00	0,00	600 000,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2025-06-30	693 530,00	0,00	22 016,00	671 514,00
STADSHYPOTEK	4,93%	2025-10-30	851 608,00	0,00	25 804,00	825 804,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2026-09-30	2 782 500,00	0,00	30 000,00	2 752 500,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2027-09-30	770 000,00	0,00	50 000,00	720 000,00
Summa			10 429 695,00	0,00	512 164,00	9 917 531,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 6 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 249 664 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 667 867 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	334 052	0
Summa leverantörsskulder	334 052	0

π

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	33 000	33 000
Skuld för moms	-970	0
Clearing	7 461	0
Summa övriga skulder	39 491	33 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 285	17 707
Upplupna räntekostnader	15 862	24 687
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	225 519	0
Upplupna elkostnader	16 608	23 821
Upplupna värmekostnader	65 803	135 898
Upplupna kostnader för renhållning	6 526	3 998
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	60 950	59 025
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 478	230 293
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	571 031	515 479

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 430 000	11 430 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

π

Styrelsens underskrifter

Sala 2025-04-07

Ort och datum


Jörgen Åström


Daniel Hedlund


Roger Salomonsson


Sandra Sundberg


Elin Johansson


Lars Gustafsson


Emil Ökvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-10


Theodor Lönnman
BoRevision AB


Klas Linnberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Gruvan i Sala, org.nr. 779500-0624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Gruvan i Sala 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.

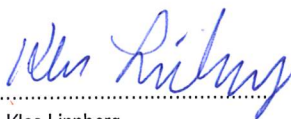
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 10 / 4 - 2025



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Klas Linnberg
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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 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.

BRF Gruvan i Sala

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gruvan i Sala 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

