

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Salahus 8
Org nr: 779500-1101



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Salabus nr 8

Tid: **Onsdagen den 29 maj 2024 kl 18:00**

Lokal: **Bovierans samlingslokal**

- 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, 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.
- 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.
Hänskjuten fråga: Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)
- t) Stämmans avslutande.

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

Medlemsvinst

RBF Salahus 8 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 4 100 kronor i återbäring samt 1 890 kronor i utdelning.

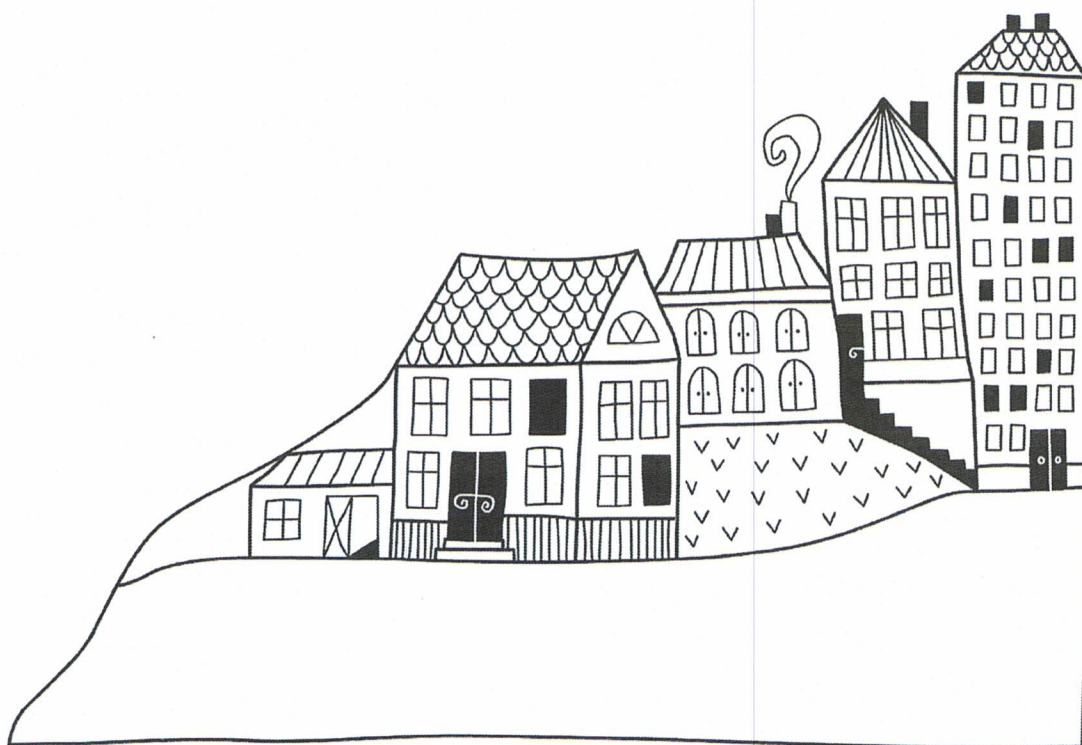
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Salahus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Sala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78% till 72%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 429 % till 251 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 566 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 345 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Allmänningen i Sala Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Bergslagsgatan 22 samt Kungsängsgatan 1-3 i Sala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
21	38	4	63

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	17	16

Total tomtarea	5 518 m ²
Total bostadsarea	3 321 m ²
Total lokalaria	24 m ²

π

Årets taxeringsvärde	23 961 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 961 000 kr

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighets- och trädgårdsservice	Riksbyggen
Kabel - TV	Tele2
Renhållning sophantering	Vafab

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 1 737 tkr och planerat underhåll för 55 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 1 229 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 370 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 236 935 kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 675 tkr (203 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 568 tkr (171 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden ligger på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

π

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004 / 2005	
Installation av bredband	2006	
Standardförbättring av fasad och tak	2008	
Byte av lägenhetsdörrar och undercentral	2008	
Fönsterbyte	2008	
Fasadputsning	2008	
Ombyggnad av torkrum och sgtyrelserum	2010	
Entréportar med kodlås	2011	
Montering tak över trappor	2013	
Plattläggning	2013	
Utgrävning cykelställ	2013	
Källarmålning	2015	
Omdränering	2016	
Byte bottenstammar	2016/2017	
Radonåtgärder	2017	
Målning garageportar och entrétak	2019	
Spolning och filmning stammar och dagvattenbrunnar	2020	
Hänggrännor	2020	
Anläggning uteplats	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; ny tvättmaskin	54 865

TL

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Liede	Ordförande	2025
Thurid Tangerud	Sekreterare	2025
Karin Benjaminsson	Vice ordförande	2024
Sandra Sundberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Törnblom	Suppleant	2024
Jonas Olsson	Suppleant	2024
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Eriksson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Eriksson	2024
Ola Nordvall	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Återställning av den brandskadade lägenheten har fortgått under året och har kostat föreningen 1 696 344 kr medan försäkringsbolaget har ersatt 1 157 460 kr. Under året har det även varit översvämning i källaren.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 2 % och värmeavgift, garage och p-platser höjdes med 5 % från 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja värmeavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 788 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 2 st.)

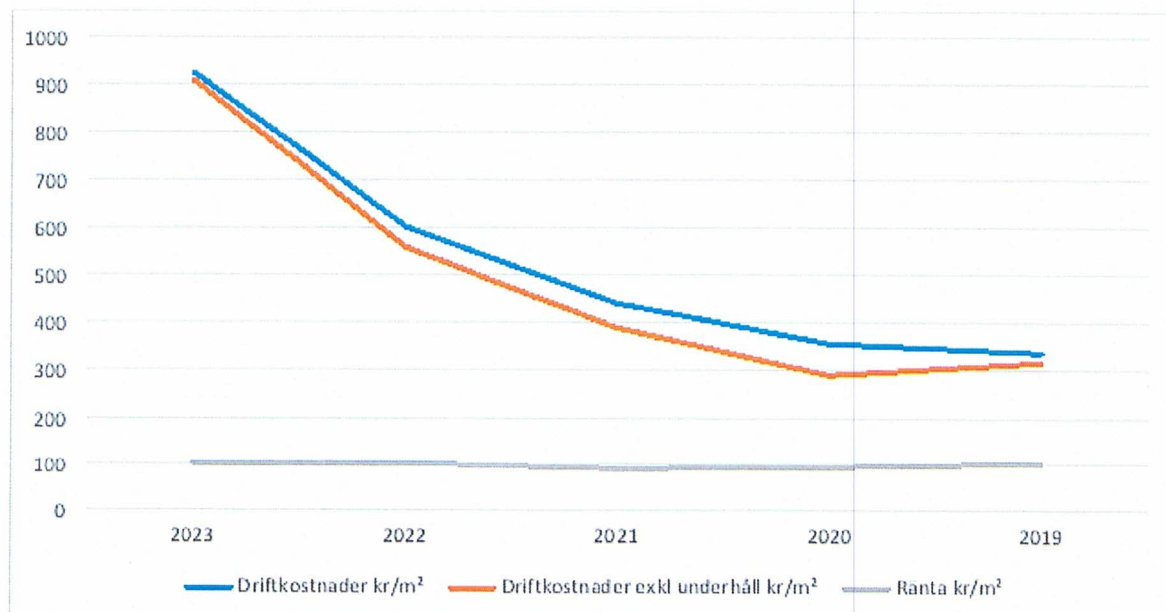
π

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 195	3 116	3 085	3 055	3 029
Rörelsens intäkter	4 382	3 135	3 133	3 072	3 046
Resultat efter finansiella poster*	-221	-354	248	476	487
Årets resultat	-	-354	248	476	487
Resultat exkl avskrivningar	566	193	795	1 023	1 041
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2	-326	261	508	741
Balansomslutning	14 992	16 117	18 456	18 578	18 474
Årets kassaflöde	-750	-1 957	395	606	706
Soliditet %*	4	4	5	4	2
Likviditet %	251	429	733	668	579
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	70	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	923	901	892	883	876
Driftkostnader kr/kvm	923	602	441	355	336
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	906	560	389	291	316
Energikostnad kr/kvm	208	190	206	166	172
Underhållsfond kr/kvm	650	497	384	276	185
Reservering till underhållsfond kr/kvm	170	155	160	154	90
Sparande kr/kvm	280	290	289	369	332
Ränta kr/kvm	97	98	87	91	100
Skuldsättning kr/kvm	4 033	4 416	5 074	5 180	5 285
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 062	4 448	5 111	5 217	5 323
Räntekänslighet %	4,4	4,9	5,7	5,9	6,1

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till stor del på höga driftskostnader orsakade av brand i lägenhet och översvämning i källare vilket ej är av återkommande karaktär. Det påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden. Föreningen har amorterat bort lån för att få ner räntekostnaden.

TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	295 143	1 661 152	-947 526	-353 538
Disposition enl. årsstämmobeslut			-353 538	353 538
Reservering underhållsfond		568 000	-568 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-54 865	54 865	
Årets resultat				-220 834
Vid årets slut	295 143	2 174 287	-1 814 199	-220 834

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 301 064
Årets resultat	-220 834
Årets fondreservering enligt stadgarna	-568 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 865
Summa	-2 035 033

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 035 033**

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

π

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 195 148	3 116 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 186 832	18 963
Summa rörelseintäkter		4 381 980	3 135 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 086 118	-2 014 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-504 277	-473 364
Personalkostnader	Not 6	-150 425	-167 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-565 502	-546 717
Summa rörelsekostnader		-4 306 322	-3 202 150
Rörelseresultat		75 658	-66 939
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 890	9 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 260	33 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-325 641	-329 212
Summa finansiella poster		-296 491	-286 599
Resultat efter finansiella poster		-220 834	-353 538
Årets resultat		-220 834	-353 538

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 483 259	11 741 376
Pågående	Not 12	0	143 750
Summa materiella anläggningstillgångar		11 483 259	11 885 126
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		11 577 759	11 979 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	190 427	183 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	246 093	226 436
Summa kortfristiga fordringar		436 520	410 008
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 978 200	3 727 959
Summa kassa och bank		2 978 200	3 727 959
Summa omsättningstillgångar		3 414 720	4 137 967
Summa tillgångar		14 992 479	16 117 594

π

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	295 143	295 143	
Fond för yttre underhåll	2 174 287	1 661 152	
Summa bundet eget kapital	2 469 430	1 956 295	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 814 199	-947 526	
Årets resultat	-220 834	-353 538	
Summa fritt eget kapital	-2 035 033	-1 301 064	
Summa eget kapital	434 397	655 231	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 951 228	10 185 971
Summa långfristiga skulder		9 951 228	10 185 971
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 537 907	4 584 904
Leverantörsskulder	Not 18	12 228	208 363
Skatteskulder	Not 19	3 270	3 270
Övriga skulder	Not 20	9 493	9 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 043 955	470 067
Summa kortfristiga skulder		4 606 853	5 276 392
Summa eget kapital och skulder		14 992 479	16 117 594

π

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-220 834	-353 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	565 502	546 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	344 669	193 179
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-26 807	-20 897
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	377 754	216 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	695 616	388 529
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-307 385	0
Investeringar i pågående byggnation	143 750	-143 750
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-163 635	-143 750
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 281 740	-2 201 440
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 281 740	-2 201 440
Årets kassaflöde	-749 759	-1 956 661
Likvidamedel vid årets början	3 727 959	5 684 620
Likvidamedel vid årets slut	2 978 200	3 727 959
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

TC

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Stambyte	Linjär	40
Standardförb. fasader och tak	Linjär	40
Undercentral	Linjär	20
Ombyggnad styrelserum	Linjär	10
Porttelefoni/passagesystem	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

π

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 615 760	2 564 460
Hyror, lokaler	27 348	24 912
Hyror, garage	75 556	71 980
Hyror, p-platser	31 488	29 952
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 448	-2 448
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 476	0
Bränsleavgifter, bostäder	448 920	427 392
Summa nettoomsättning	3 195 148	3 116 248

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	28 480	4 060
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Övriga rörelseintäkter	900	14 909
Försäkringsersättningar	1 157 460	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 186 832	18 963

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-54 865	-142 201
Reparationer	-1 737 289	-728 377
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 553	-77 553
Försäkringspremier	-77 023	-68 659
Kabel- och digital-TV	-186 996	-172 794
Återbäring från Riksbyggen	4 100	4 900
Bevakningskostnader	-9 466	-14 514
Snö- och halkbekämpning	-146 238	-76 292
Förbrukningsinventarier	-13 884	-13 251
Vatten	-153 091	-148 837
Fastighetsel	-60 378	-49 566
Uppvärmning	-481 451	-437 314
Sophantering och återvinning	-91 984	-87 831
Förvaltningsarvode drift	0	-2 048
Summa driftskostnader	-3 086 118	-2 014 337

π

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-415 401	-401 931
IT-kostnader	-2 981	-2 230
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-42 240	-33 835
Kreditupplysningar	-3 530	-420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 933	-3 995
Kontorsmateriel	-5 281	-4 875
Telefon och porto	-2 679	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-5 040
Bankkostnader	-3 192	-2 200
Övriga externa kostnader	0	-4 464
Summa övriga externa kostnader	-504 277	-473 364

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-20 384
Styrelsearvoden	-75 236	-73 045
Sammanträdesarvoden	-2 625	-1 547
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 038	-36 930
Övriga kostnadsersättningar	-7 200	-7 532
Sociala kostnader	-27 326	-28 294
Summa personalkostnader	-150 425	-167 732

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-79 844	-79 844
Avskrivningar tillkommande utgifter	-485 658	-466 873
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-565 502	-546 717

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 890	9 072
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 890	9 072

TC

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	23 734	27 894
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 440
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	153	19
Övriga ränteintäkter	3 372	188
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 260	33 541

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-325 641	-329 117
Övriga finansiella kostnader	0	-95
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-325 641	-329 212

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 441 900	2 441 900
Mark	209 000	209 000
Tillkommande utgifter	1 546 630	1 546 630
Anslutningsavgifter	7 904 943	7 904 943
Tillkommande utgifter	400 000	400 000
Markanläggning	9 970 000	9 970 000
Markinventarier	80 375	80 375
	22 552 848	22 552 848
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter; porttelefoni/passagesystem	307 385	0
	307 385	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 860 233	22 552 848

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 289 910	-2 210 066
Tillkommande utgifter	-8 521 553	-8 054 680
	-10 811 463	-10 264 746

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-79 844	-79 844
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-485 658	-466 873
	-565 502	-546 717

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

-11 376 965	-10 811 463
11 483 259	11 741 376

TL

Varav

Byggnader	72 146	151 990
Mark	209 000	209 000
Tillkommande utgifter	11 202 113	11 380 386

Taxeringsvärden

Bostäder	23 151 000	23 151 000
Lokaler	810 000	810 000

Totalt taxeringsvärde

	23 961 000	23 961 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 331 000</i>	<i>19 331 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 630 000</i>	<i>4 630 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbeten; passagesystem	143 750	143 750
Omklassificering	-143 750	0
Vid årets slut	0	143 750

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	94 500	94 500
Summa andra långfristiga fordringar	94 500	94 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	190 427	183 572
Summa övriga fordringar	190 427	183 572

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 482	77 023
Förutbetalda driftkostnader	2 288	2 078
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 850	100 483
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 354	46 734
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 093	226 436

TL

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	842 074	820 538
Transaktionskonto	2 136 126	2 907 421
Summa kassa och bank	2 978 200	3 727 959

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 489 135	14 770 875
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-289 240	-274 240
Nästa års omförhandling av långfristig skuld till kreditinstitut	-3 248 667	-4 310 664
Långfristig skuld vid årets slut	9 951 228	10 185 971

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-05-09	2 043 750,00	-2 031 250,00	12 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-12-01	1 740 000,00	0,00	90 000,00	1 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2024-12-01	1 778 131,00	0,00	44 732,00	1 733 399,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-04-30	2 229 580,00	0,00	40 000,00	2 189 580,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2026-12-01	2 266 914,00	0,00	1 024 508,00	1 242 406,00
STADSHYPOTEK	2,07%	2027-03-01	4 712 500,00	0,00	50 000,00	4 662 500,00
STADSHYPOTEK	4,02%	2028-04-30	0,00	2 031 250,00	20 000,00	2 011 250,00
Summa			14 770 875,00	0,00	1 281 740,00	13 489 135,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändras 2 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 289 240 kr varför den del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 105 736 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	12 228	194 907
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	13 456
Summa leverantörsskulder	12 228	208 363

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	3 270	3 270
Summa skatteskulder	3 270	3 270

TL

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	9 329	9 329
Övrig skuld	164	459
Summa övriga skulder	9 493	9 788

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 038	24 074
Upplupna räntekostnader	31 077	33 735
Upplupna driftskostnader	56 736	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	299 122	4 906
Upplupna elkostnader	7 029	6 030
Upplupna värmekostnader	75 401	67 424
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	83 459	80 247
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 138	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 955	240 651
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 043 955	470 067

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 220 000	19 220 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

π

Styrelsens underskrifter

Söfa 2024-03-07
Ort och datum

Jan Liede
Jan Liede

Thurid Tangerud
Thurid Tangerud

Karin Benjaminsson
Karin Benjaminsson

Sandra Sundberg
Sandra Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 03-12

Theodor Lönnman
BoRevision AB
Theodor Lönnman

Maritha Ahlin
Marita Ahlin
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Salahus nr 8, org.nr. 779500-1101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Salahus nr 8 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed 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 Riksbbyggens Brf Salahus nr 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 12/3-2024



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Marita Ahlin
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 överlätas 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, driftkostnader, 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför 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 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Salahus 8 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

