

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Salahus 9
Org nr: 779500-1127



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Salahus nr 9

Tid: **Onsdagen den 3 april 2024 kl 18:00**

Lokal: **Restaurang Mat & Prat, Norrmanska Gården**

- 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, i tur att avgå är ordinarie ledamöter Bo Hedström och Jonna Nilsson Sundgren samt suppleanterna Carina Folkegård och Amanda Tallroth
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor 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.

Antagande Riksbyggens nya normalstadgar (första beslutet)

Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar.

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3 000 kronor i återbäring samt 30 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 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkensår
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Sala kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 % och garagehyror med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2 % från och med 2024-01-01.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 127% till 382%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 608 % till 382 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 332 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 866 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Allmänningen 2 i Sala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastighetens adress är Kungsängsgatan 5 A- C och Berslagsgatan 24 A.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
12	24	12	48
Dessutom tillkommer			
Lokaler	Garage	MV-platser	Laddstolpe
1	14	29	1

Total bostadsarea	2 760 m ²
Lokaler	16 m ²

Årets taxeringsvärde	20 113 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 113 000 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.

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 28 tkr och planerat underhåll för 30 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 975 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 353 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 410 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 941 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 531 tkr (192 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

π

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Omläggning av tak	1992	
Ny kulvert	1994	
Soprum	1999	
Installation av bredband	2005	
Helrenovering tvättstuga	2006	
Iordningställande av föreningskontor	2006	
Stambyte	2007 / 2008	
Byte av lägenhetsdörrar	2007 / 2008	
Byte av 5 st entréer till tvättstuga och cykelrum	2007 / 2008	
Fönster	2009	
Byte av armaturer i trapphus	2020	
Infodring spillvattenledningar	2020	
Infodring spillvattenledningar	2021	
Nya entrédörrar	2022	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt; målning plåt	29 934

π

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Hedström	Ordförande	2024
Jonna Nilsson Sundgren	Sekreterare	2024
Benny Vester	Ledamot	2025
Monica Lindgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Tallroth	Suppleant	2024
Carina Folkegård	Suppleant	2024
Ravin Akrawi	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Revisionsbolag	2024
Annelore Simon	Förtroendevald revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Mira Kosijer	2024	

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

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

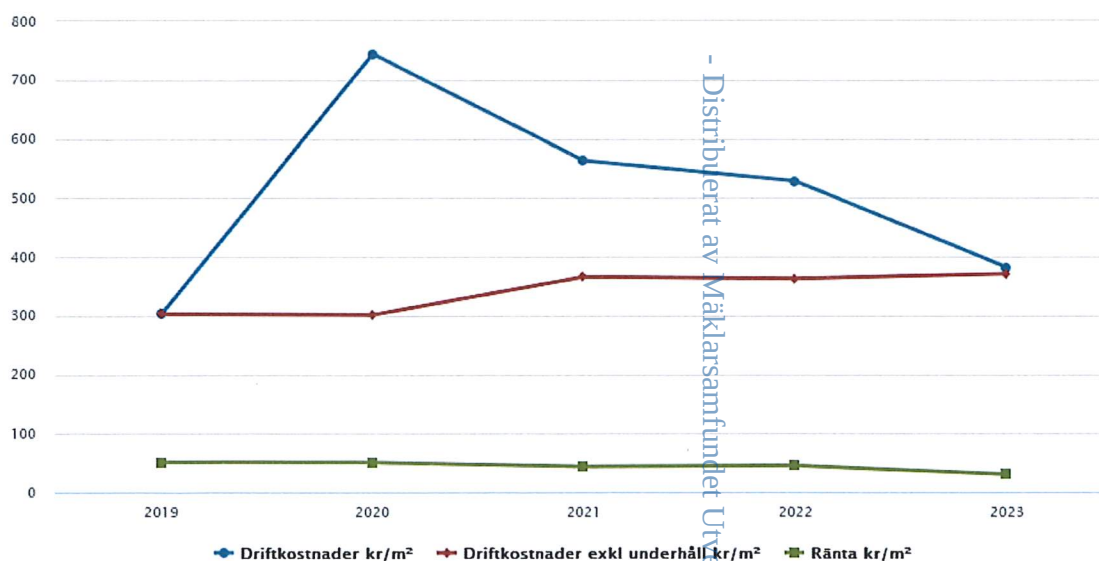
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

TL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 482	2 432	2 416	2 397	2 353
Rörelsens intäkter	2 488	2 443	2 422	2 413	2 371
Resultat efter finansiella poster	534	95	-35	-568	622
Årets resultat	534	95	-35	-568	622
Resultat exkl avskrivningar	866	412	281	-251	938
Resultat exkl avskrivningar men inkl avsättning till underhållsfond	335	-88	-195	-598	667
Balansomslutning	11 259	12 809	14 965	16 330	15 962
Årets kassaflöde	-696	-2 081	-1 047	622	-124
Soliditet %	60	49	41	38	42
Likviditet %	382	608	960	376	1 044
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	94	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	1	2	1	1	1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	847	833	826	818	805
Driftkostnader kr/kvm	382	529	563	744	303
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	371	363	366	301	303
Energikostnad kr/kvm	202	189	202	178	178
Underhållsfond kr/kvm	1 640	1 459	1 445	1 471	1 789
Reservering till underhållsfond kr/kvm	191	180	171	125	98
Sparande kr/kvm	323	314	299	352	338
Ränta kr/kvm	31	45	44	51	51
Skuldsättning kr/kvm	1 470	2 225	3 048	3 121	3 194
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 478	2 238	3 066	3 139	3 212
Räntekänslighet %	2	3	4	4	4



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

TL

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

π

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	384 002	4 051 537	1 722 430	94 612
Disposition enl. årsstämmobeslut			94 612	-94 612
Reservering underhållsfond		531 000	-531 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-29 934	29 934	
Årets resultat				534 483
Vid årets slut	384 002	4 552 603	1 315 976	534 483

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 817 042
Årets resultat	534 483
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-531 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 934
Summa	1 850 459

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 850 459

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

TL

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 482 497	2 432 484
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 895	10 116
Summa rörelseintäkter		2 488 392	2 442 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 059 897	-1 467 135
Övriga externa kostnader	Not 5	-379 663	-371 605
Personalkostnader	Not 6	-102 447	-88 029
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-331 787	-317 774
Summa rörelsekostnader		-1 873 794	-2 244 543
Rörelseresultat		614 598	198 057
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	30	144
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 790	22 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-84 935	-125 590
Summa finansiella poster		-80 115	-103 445
Resultat efter finansiella poster		534 483	94 612
Årets resultat		534 483	94 612

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 301 745	9 633 532
Summa materiella anläggningstillgångar		9 301 745	9 633 532
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		9 303 245	9 635 032
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 175	0
Övriga fordringar	Not 14	31 958	579 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	203 613	182 480
Summa kortfristiga fordringar		238 746	761 748
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 716 577	2 412 202
Summa kassa och bank		1 716 577	2 412 202
Summa omsättningstillgångar		1 955 323	3 173 950
Summa tillgångar		11 258 568	12 808 982

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		384 002	384 002
Fond för yttre underhåll		4 552 603	4 051 537
Summa bundet eget kapital		4 936 605	4 435 539
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 315 976	1 722 430
Årets resultat		534 483	94 612
Summa fritt eget kapital		1 850 459	1 817 042
Summa eget kapital		6 787 064	6 252 581
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 960 000	4 058 636
Summa långfristiga skulder		3 960 000	4 058 636
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	120 000	2 117 504
Leverantörsskulder	Not 18	2 350	18 718
Skatteskulder	Not 19	33 141	18 797
Övriga skulder	Not 20	1 012	5 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	355 001	337 444
Summa kortfristiga skulder		511 504	2 497 765
Summa eget kapital och skulder		11 258 568	12 808 982

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

π

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	534 483	94 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	331 787	317 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	866 270	412 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	523 002	-12 864
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	11 244	35 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 400 515	435 014
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-229 306
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-229 306
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 096 140	-2 286 364
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 096 140	-2 286 364
Årets kassaflöde	-695 625	-2 080 656
Likvidamedel vid årets början	2 412 202	4 492 858
Likvidamedel vid årets slut	1 716 577	2 412 202
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

TL

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	Fullt avskriven	
Stambyte	Linjär	50
Undercentral	Linjär	20
Fönster	Linjär	40
Markanläggning (parkeringsplatser)	Linjär	20
Passagesystem/porttelefoni	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

TL

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 974 948	1 936 284
Hyror, lokaler	2 280	2 280
Hyror, garage	70 512	64 104
Hyror, p-platser	106 775	106 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 280	-2 280
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 200	-6 916
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 850	-30 800
Bränsleavgifter, bostäder	363 312	363 312
Summa nettoomsättning	2 482 497	2 432 484

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	4 579	9 638
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	1 320	480
Summa övriga rörelseintäkter	5 895	10 116

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-29 934	-459 966
Reparationer	-28 238	-27 316
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 780	-67 780
Försäkringspremier	-66 415	-59 214
Kabel- och digital-TV	-142 487	-131 667
Återbäring från Riksbyggen	3 000	3 700
Snö- och halkbekämpning	-94 210	-77 624
Förbrukningsinventarier	-1 496	-1 612
Vatten	-118 747	-117 197
Fastighetsel	-77 509	-71 577
Uppvärmning	-363 592	-336 915
Sophantering och återvinning	-71 911	-118 825
Förvaltningsarvode drift	-576	-1 142
Summa driftskostnader	-1 059 897	-1 467 135

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-335 775	-320 163
IT-kostnader	-6 285	-7 044
Arvode, yrkesrevisor	-12 500	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-5 456	-7 963
Kreditupplysningar	-2 558	-480
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 371	-10 367
Kontorsmateriel	-4 225	-5 399
Telefon och porto	-2 785	-694
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Bankkostnader	-2 869	-2 655
Summa övriga externa kostnader	-379 663	-371 605

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-47 761	-46 370
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 432	-23 713
Övriga kostnadsersättningar	-3 960	-3 960
Sociala kostnader	-16 294	-13 986
Summa personalkostnader	-102 447	-88 029

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-30 000	-30 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-301 787	-287 774
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-331 787	-317 774

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	30	144
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	30	144

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 821	21 399
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	280	13
Övriga ränteintäkter	2 690	589
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 790	22 001

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-84 935	-125 590
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-84 935	-125 590

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 447 456	3 447 456
Mark	90 500	90 500
Anslutningsavgifter	151 400	151 400
Tillkommande utgifter	13 329 306	13 100 000
Markanläggning	600 000	600 000
	17 618 662	17 389 356

Årets anskaffningar

Tillkommande utgifter; passagesystem/porttelefoni	0	229 306
---	---	---------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

17 618 662	17 618 662
-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 447 456	-3 447 456
Tillkommande utgifter	-4 387 674	-4 099 900
Markanläggningar	-150 000	-120 000
	-7 985 130	-7 667 356

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-301 787	-287 774
Årets avskrivning markanläggningar	-30 000	-30 000
	-331 787	-317 774

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-8 316 917	-7 985 130
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 301 745	9 633 532
------------------	------------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

TL

Varav

Byggnader	0	0
Mark	90 500	90 500
Tillkommande utgifter	8 791 245	9 093 032
Markanläggningar	420 000	450 000

Taxeringsvärden

Bostäder	19 050 000	19 050 000
Lokaler	1 063 000	1 063 000

Totalt taxeringsvärde

	20 113 000	20 113 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 827 000</i>	<i>15 827 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 286 000</i>	<i>4 286 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar; andelar i Intresseföreningen	1 500	1 500
Summa andra långfristiga fordringar	1 500	1 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 175	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 175	0

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31 958	579 268
Summa övriga fordringar	31 958	579 268

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 977	66 415
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 378	80 041
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 845	35 610
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	414	414
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 613	182 480

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

TL

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 716 577	2 412 202
Summa kassa och bank	1 716 577	2 412 202

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 080 000	6 176 140
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-141 364
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 976 140
Långfristig skuld vid årets slut	3 960 000	4 058 636

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-08-28	1 976 140,00	0,00	1 976 140,00	0,00
SPARBANKEN	1,36%	2028-12-15	4 200 000,00	0,00	120 000,00	4 080 000,00
Summa			6 176 140,00	0,00	2 096 140,00	4 080 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen inte villkorsändra något lån. Under nästa år ska föreningen amortera 120 000 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 600 000 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	1 920	4 914
Ej reskontraförda leverantörsskulder	430	13 804
Summa leverantörsskulder	2 350	18 718

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	33 141	18 797
Summa skatteskulder	33 141	18 797

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 012	735
Clearing	0	4 567
Summa övriga skulder	1 012	5 302

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

TL

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 649	13 911
Upplupna räntekostnader	0	6 598
Upplupna elkostnader	8 695	7 838
Upplupna värmekostnader	61 680	59 504
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	52 163	46 370
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	224
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 579	190 499
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355 001	337 444

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 990 000	12 990 000

Styrelsens underskrifter

Sala den 13/2 - 2024

Ort och datum

Bo Hedström

Bo Hedström

Jonna Nilsson Sundgren

Jonna Nilsson Sundgren

Benny Vester

Benny Vester

Monica Lindgren

Monica Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 02-15

Theodor Lönnman

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Annelore Simon

Annelore Simon
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet i Stockholm i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Salahus nr 9, org.nr. 779500-1127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Salahus nr 9 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Riksbyggens Brf Salahus nr 9 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 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 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 15 / 2 - 2024


Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Annelore Simon
Av föreningen vald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 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 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Salahus 9 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



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -