Riksbyggen
Rum för hela livet

# Årsredovisning

## 2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Salteriet
Org nr: 769630-4141



# Dagordning vid årsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 2
Resultaträkning ..... 6
Balansräkning ..... 7
Noter ..... 9

**Bilagor**
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord




Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Riksbyggen BRF Salteriet får härmed uppräta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31*

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-13.
Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-22.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 104 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 227 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Sannegården 70:4 i Göteborg Kommun. Fastigheten har 3D utrymmen som urholkar fastigheten Göteborg Sannegården 734:4. På fastigheterna finns två byggnader med 61 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Monsungatan 81-87, 104-106.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB försäkring

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Kommentar |
|---|---|---|
| 2 rum och kök | 30 | |
| 3 rum och kök | 26 | |
| 4 rum och kök | 5 | |


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

**Dessutom tillkommer**

| Användning | Antal | Kommentar |
|---|---|---|
| Antal garage | 48 | |
| Antal mc-platser | 2 | |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea | 1 857 m² |
| Total bostadsarea | 4 385 m² |

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 174 639 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 163 055 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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.

Gemensamhetsanläggning
Gemensamhetsanläggning Göteborg Sannegården GA:10 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av sopsugsterminal med erforderlig utrustning samt ledningar för sopsug inklusive ventiler.

I gemensamhetsanläggningen Göteborg Sannegården GA:10 ingår ca 180 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för 5200/512128 delar (ca 1 % ) av driftskostnaderna.

**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 140 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**
**Teknisk status**
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. Föreningens underhållsplan visar på ringa underhållsbehov de närmaste åren.


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Adam Videbert | Ordförande | 2023 |
| Filip Miltchakov | Ledamot | 2023 |
| Ann Thi Vu | Ledamot | 2024 |
| Lennart Wanneroth | Ledamot | 2023 |
| Pierre Hult | Ledamot Riksbyggen | Tillsvidare |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Christer Nyqvist | Suppleant | 2023 |
| Mats Berencreutz | Suppleant | 2023 |
| Annica Stoltz | Suppleant Riksbyggen | Tillsvidare |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Revisionsbyrå Revisorsringen | Auktoriserad revisor | 2023 |
| Anna Havstam | Förtroendevald revisor | 2023 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|
| Marita Elheim | 2023 |
| Catarina Berglund | 2023 |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Senaste årsavgiftshöjningen gjordes 2022-01-01 med 3% ökning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en årsavgiftshöjning med 4%

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

Riksbyggen
Rum för hela livet

# Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 3 690 | 3 677 | 3 589 | 3 527 |
| Resultat efter finansiella poster | -876 | -1 167 | -1305 | -679 |
| Soliditet % | 81 | 81 | 81 | 81 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 666 | 647 | 647 | 0 |
| Ränta, kr/m² | 153 | 162 | 134 | 0 |
| Lån, kr/m² | 13 778 | 13 858 | 14 120 | 0 |
| Skuldkvot % | 15,79 | 16,73 | 10,73 | 0,00 |

**Nettoomsättning**: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster**: Se resultaträkningen.

**Soliditet**: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 81%) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

# Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Fritt | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 265 025 000 | 1 244 625 | -3 301 820 | -1 166 757 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -1 166 757 | 1 166 757 |
| Reservering underhållsfond | | 495 000 | -495 000 | |
| Årets resultat | | | | -876 996 |
| **Vid årets slut** | **265 025 000** | **1 739 625** | **-4 963 577** | **-876 996** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -4 468 577 |
| Årets resultat | -876 996 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -495 000 |
| **Summa** | **-5 840 573** |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **- 5 840 573** |

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


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 690 398 | 3 676 861 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 135 397 | 50 281 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **3 825 795** | **3 727 142** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 248 391 | -1 377 570 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -616 557 | -622 379 |
| Personalkostnader | Not 6 | -79 158 | -88 387 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 103 897 | -2 103 897 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-4 048 003** | **-4 192 234** |
| **Rörelseresultat** | | **-222 208** | **-465 091** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 8 784 | 8 784 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 015 | 74 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -672 588 | -710 524 |
| **Summa finansiella poster** | | **-654 788** | **-701 666** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-876 996** | **-1 166 757** |
| **Årets resultat** | | **-876 996** | **-1 166 757** |


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 319 736 640 | 321 802 480 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 10 | 486 151 | 524 208 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **320 222 791** | **322 326 688** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 11 | 91 500 | 91 500 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **91 500** | **91 500** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **320 314 291** | **322 418 188** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 499 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 32 693 | 671 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 205 509 | 630 498 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **238 202** | **631 668** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 1 429 405 | 349 558 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 429 405** | **349 558** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 667 608** | **981 226** |
| **Summa tillgångar** | | **321 981 899** | **323 399 414** |


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 265 025 000 | 265 025 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 739 625 | 1 244 625 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **266 764 625** | **266 269 625** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -4 963 577 | -3 301 820 |
| Årets resultat | | -876 996 | -1 166 757 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-5 840 573** | **-4 468 577** |
| **Summa eget kapital** | | **260 924 052** | **261 801 048** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 39 349 730 | 60 418 235 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **39 349 730** | **60 418 235** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 21 068 505 | 349 832 |
| Leverantörsskulder | | -20 232 | 213 392 |
| Skatteskulder | | 66 940 | 61 100 |
| Övriga skulder | Not 15 | 28 033 | 8 556 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 476 371 | 547 251 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **21 619 617** | **1 180 130** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **321 981 899** | **323 399 414** |


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

# 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 | 120 |
| Installationer | Linjär | 15 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 2 921 916 | 2 836 704 |
| Hyror, garage | 521 520 | 521 520 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | -2 682 | -3 481 |
| Vattenavgifter | 120 921 | 160 944 |
| Elavgifter | 128 723 | 161 174 |
| **Summa nettoomsättning** | **3 690 398** | **3 676 861** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga avgifter | 500 | 0 |
| Övriga ersättningar | 89 769 | 41 329 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2 | 1 |
| Övriga rörelseintäkter | 45 130 | 8 951 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **135 397** | **50 281** |


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

## Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | 0 | -61 375 |
| Reparationer | -140 356 | -65 603 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -36 390 | -30 550 |
| Samfällighetsavgifter | -91 104 | -86 305 |
| Försäkringspremier | -50 520 | -50 448 |
| Kabel- och digital-TV | -193 844 | -192 838 |
| Återbäring från Riksbyggen | 6 800 | 6 100 |
| Obligatoriska besiktningar | -12 084 | -9 060 |
| Bevakningskostnader | -18 303 | -17 857 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -90 362 | -73 475 |
| Snö- och halkbekämpning | -20 438 | -18 750 |
| Förbrukningsinventarier | -8 579 | -17 860 |
| Vatten | -67 897 | -142 401 |
| Fastighetsel | -296 790 | -253 467 |
| Uppvärmning | -228 523 | -363 680 |
| **Summa driftskostnader** | **-1 248 391** | **-1 377 570** |

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | -546 817 | -545 981 |
| Styrelsearvode | -10 670 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -16 544 | -28 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | -13 900 | -12 896 |
| Kreditupplysningar | -380 | -654 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -21 434 | -27 598 |
| Kontorsmateriel | -952 | -680 |
| Serviceavgifter | -2 440 | -3 660 |
| Bankkostnader | -2 620 | -2 160 |
| Övriga externa kostnader | -800 | 0 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **-616 557** | **-622 379** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Sammanträdesarvoden | -52 205 | -66 788 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -8 250 | -1 900 |
| Sociala kostnader | -18 703 | -19 699 |
| **Summa personalkostnader** | **-79 158** | **-88 387** |


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

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

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | -2 065 840 | -2 065 840 |
| Avskrivning Installationer | -38 057 | -38 057 |
| **Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **-2 103 897** | **-2 103 897** |

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 8 784 | 8 784 |
| **Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar** | **8 784** | **8 784** |

## Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 248 000 000 | 248 000 000 |
| Mark | 80 000 000 | 80 000 000 |
| | **328 000 000** | **328 000 000** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Byggnader | | 0 |
| | **0** | **0** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **328 000 000** | **328 000 000** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | -6 197 520 | -4 131 680 |
| | **-6 197 520** | **-4 131 680** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | -2 065 840 | -2 065 840 |
| | **-2 065 840** | **-2 065 840** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-8 263 360** | **-6 197 520** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **319 736 640** | **321 802 480** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 239 736 640 | 241 802 480 |
| Mark | 80 000 000 | 80 000 000 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 171 000 000 | 160 000 000 |
| Lokaler | 3 639 000 | 3 055 000 |


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

| | | |
|---|---|---|
| **Totalt taxeringsvärde** | **174 639 000** | **163 055 000** |
| *varav byggnader* | *120 639 000* | *97 055 000* |
| *varav mark* | *54 000 000* | *66 000 000* |

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Installationer | 570 825 | 128 400 |
| | **570 825** | **128 400** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Installationer | 0 | 442 425 |
| | **0** | **442 425** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **570 825** | **570 825** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Installationer | -46 617 | -8 560 |
| | **-46 617** | **-8 560** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Installationer | -38 057 | -38 057 |
| | **-38 057** | **-38 057** |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | |
| Installationer | -46 617 | -8 560 |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-46 617** | **-8 560** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **486 151** | **524 208** |
| **Varav** | | |
| Installationer | 486 151 | 524 208 |

## Not 11 Andra långfristiga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Andra långfristiga fordringar | 91 500 | 91 500 |
| **Summa andra långfristiga fordringar** | **91 500** | **91 500** |


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

## Not 12 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 716 | 671 |
| Momsfordringar | 1 977 | 0 |
| Andra kortfristiga fordringar | 30 000 | 0 |
| **Summa övriga fordringar** | **32 693** | **671** |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 56 704 | 50 520 |
| Förutbetalda driftkostnader | 0 | 2 191 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 113 463 | 117 888 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 0 | 16 095 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 35 342 | 443 804 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **205 509** | **630 498** |

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 60 418 235 | 60 768 067 |
| Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån | 0 | 0 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -21 068 505 | -349 832 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **39 349 730** | **60 418 235** |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SWEDBANK | 1,53% | 2023-12-21 | 20 733 501,00 | 0,00 | 74 916,00 | 20 658 585,00 |
| NORDEA | 0,72% | 2025-12-17 | 19 701 065,00 | 0,00 | 200 000,00 | 19 501 065,00 |
| SWEDBANK | 1,05% | 2026-12-22 | 20 333 501,00 | 0,00 | 74 916,00 | 20 258 585,00 |
| **Summa** | | | **60 768 067,00** | **0,00** | **349 832,00** | **60 418 235,00** |

*Senast kända räntesatser

**Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder.
Föreningen har ett lån som förfaller under 2023.


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

## Not 15 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Skuld för moms | -5 713 | 8 555 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 33 746 | 1 |
| **Summa övriga skulder** | **28 033** | **8 556** |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna sociala avgifter | 28 240 | 23 059 |
| Upplupna räntekostnader | 8 307 | 8 223 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 1 434 |
| Upplupna elkostnader | 25 045 | 30 528 |
| Upplupna vattenavgifter | 31 787 | 26 000 |
| Upplupna värmekostnader | 38 868 | 50 772 |
| Upplupna styrelsearvoden | 79 965 | 73 390 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 71 | 5 565 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 264 088 | 328 280 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **476 371** | **547 251** |

| **Not 17 Ställda säkerheter** | **2022-12-31** | **2021-12-31** |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 62 975 000 | 62 975 000 |

## Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

## Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Adam Videbert

Filip Miltchakov

Ann Thi Vu

Pierre Hult

Lennart Wanneroth

Vår Revisionsberättelse har lämnats 2023-

Revisionsringen Sverige AB

Kjell Eriksson,
Auktoriserad Revisor

Anna Havstam.
Förtroendevald Revisor


Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Salteriet** **Organisationsnummer 769630-4141**

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salteriet för räkenskapsåret 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.


Transaktion 09222115557492456973 Signerat KE

**Revisorns ansvar**

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.


Transaktion 09222115557492456973 Signerat KE

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Salteriet för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Transaktion 09222115557492456973 Signerat KE

REVISORSRINGEN®

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den / 2023

Revisorsringen Sverige AB

_____

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor


Transaktion 09222115557492456973 Signerat KE

# 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.

Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

**Interimsfordringar**
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

**Interimsskulder**
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

**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.

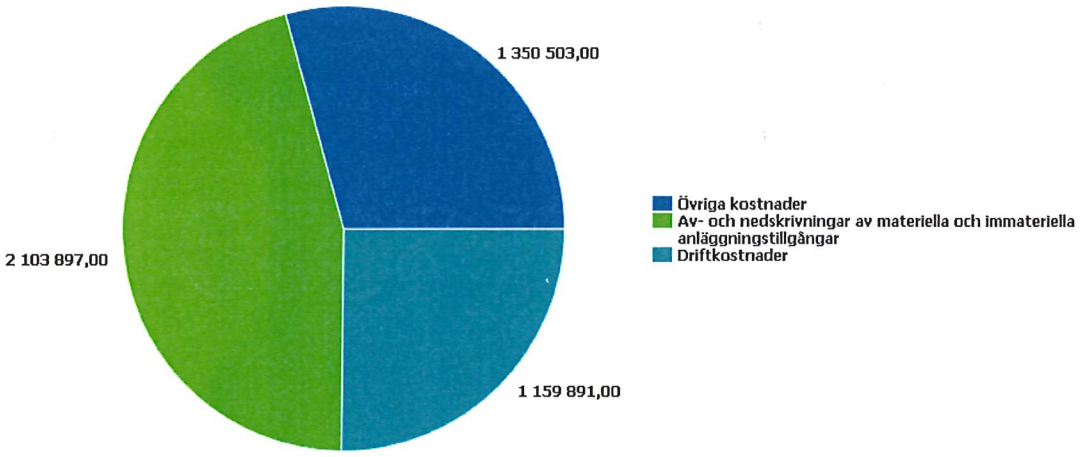
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att
a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

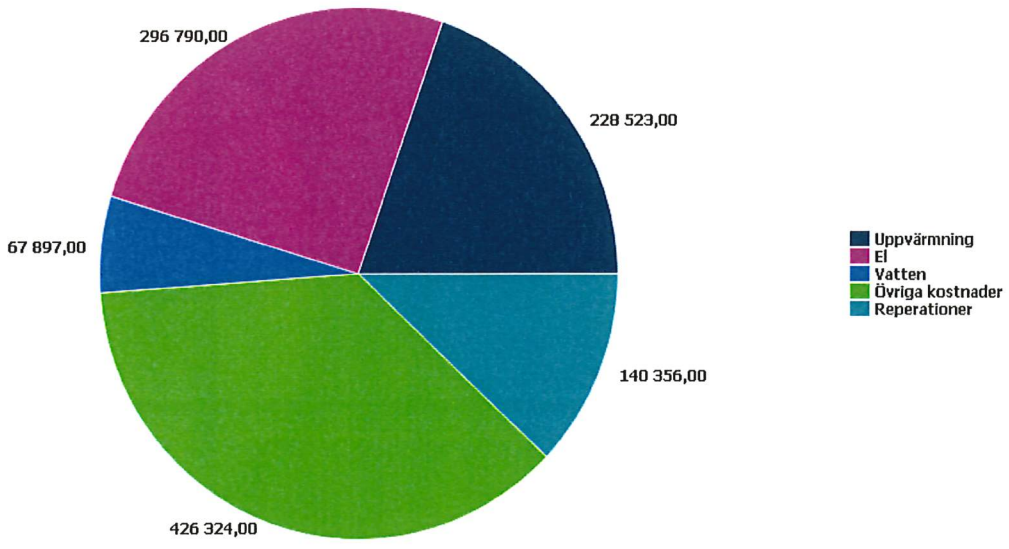
# Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 1 159 891 | 1 377 570 |
| Övriga externa kostnader | 616 557 | 622 379 |
| Personalkostnader | 79 158 | 88 387 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2 103 897 | 2 103 897 |
| Finansiella poster | 654 788 | 701 666 |
| **Summa kostnader** | **4 614 291** | **4 893 899** |



**Driftkostnadsfördelning**

| Belopp i kr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Rabatt/återbäring från RB | -6 800 | -6 100 |
| Hissbesiktning | 12 084 | 9 060 |
| Bevakningskostnader | 18 303 | 17 857 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 1 862 | 73 475 |
| Snö- och halkbekämpning | 20 438 | 18 750 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 12 957 | 5 154 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 19 540 | 7 727 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 43 851 | 1 269 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 0 | 1 575 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 10 589 | 7 263 |
| Rep install utg för köpta tj El | 1 031 | 2 278 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 26 443 | 6 436 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fasader | 2 131 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger | 0 | 25 938 |
| Rep markytor utg för köpta tj Planteringar | 6 600 | 1 604 |
| Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier | 1 156 | 2 631 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 10 232 | 0 |
| Rep garage utg för köpta tj | 744 | 0 |
| Vandalisering | 5 081 | 0 |
| Övriga försäkringsskador | 0 | 3 729 |
| UH installationer utg för köpta tj Låssystem | 0 | 61 375 |
| Fastighetsel | 296 790 | 253 467 |
| Uppvärmning | -11 899 | 0 |
| Fjärrvärme | 240 422 | 363 680 |
| Vatten | 67 897 | 142 401 |
| Fastighetsförsäkring | 50 520 | 50 448 |
| Samfällighetsavgifter | 91 104 | 86 305 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 193 844 | 192 838 |
| Fastighetsskatt | 36 390 | 30 550 |
| Förbrukningsinventarier | 4 686 | 17 860 |
| Förbrukningsmaterial | 3 892 | 0 |
| **Summa driftkostnader** | **1 159 891** | **1 377 570** |



Riksbyggen
Rum för hela livet

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

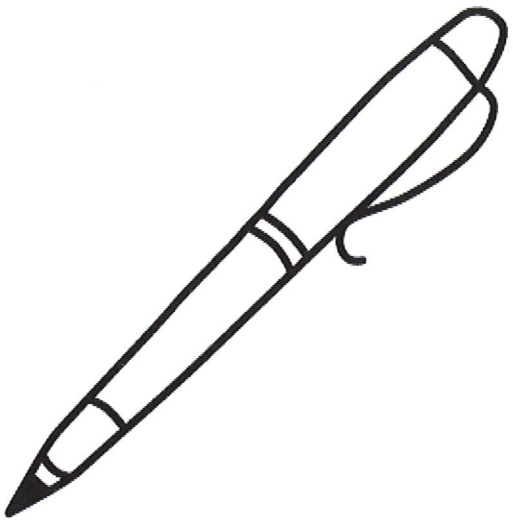
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| BOA | 4 385 kr/kvm | 4 385 kr/kvm |

| Belopp i kr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Bevakningskostnader | 4 | 4 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 44 | 44 |
| Fastighetsel | 68 | 58 |
| Fastighetsförsäkring | 12 | 12 |
| Fastighetsskatt | 8 | 7 |
| Fjärrvärme | 55 | 83 |
| Förbrukningsinventarier | 1 | 4 |
| Förbrukningsmaterial | 1 | 0 |
| Hissbesiktning | 3 | 2 |
| Rabatt/återbäring från RB | -2 | -1 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 2 | 0 |
| Rep garage utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 0 | 0 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 3 | 1 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger | 0 | 6 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 0 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fasader | 0 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj El | 0 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 6 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 10 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 2 | 2 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 0 | 0 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 4 | 2 |
| Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier | 0 | 1 |
| Rep markytor utg för köpta tj Planteringar | 2 | 0 |
| Samfällighetsavgifter | 21 | 20 |
| Serviceavtal | 0 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 5 | 4 |
| Sophämtning | 0 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | 0 |
| Trädgårdsskötsel grundavtal | 0 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj Låssystem | 0 | 14 |
| Uppvärmning | -3 | 0 |
| Vandalisering | 1 | 0 |
| Vatten | 15 | 32 |
| Vattenskador | 0 | 0 |
| Övriga försäkringsskador | 0 | 1 |
| Övriga Reparationer | 0 | 0 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 0 | 17 |
| **Summa driftkostnader** | **264,51** | **314,16** |

Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

# Styrelsens ord

<Ange text här>



# Riksbyggen BRF Salteriet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Salteriet 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

Transaktion 09222115557492455730 Signerat AV, ATV, FM, PH, LW, KE, AH

Riksbyggen

**Riksbyggen**
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860