

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Salteriet
Org nr: 769630-4141



Dagordning vid årsstämma

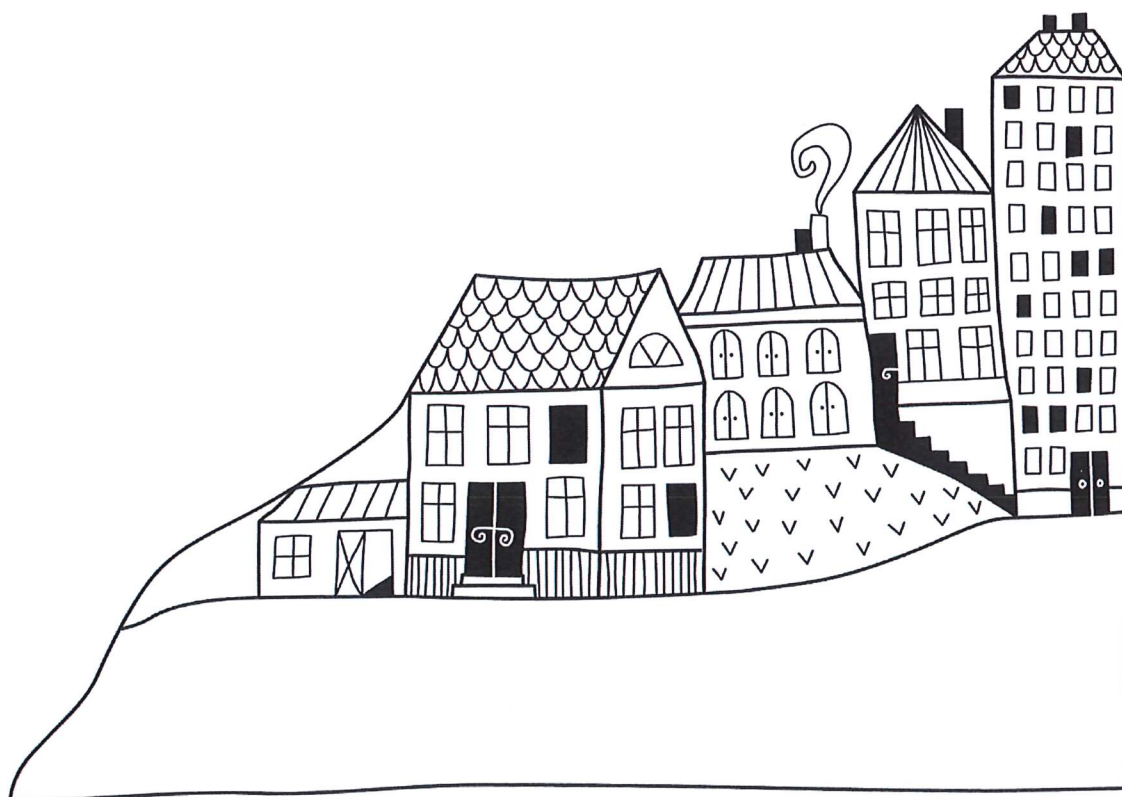
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) 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.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Salteriet
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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. 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 995 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. Föreningen innehar marken med äganderätt.

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	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	48	
Antal mc-platser	2	



Total tomtarea	1 857 m ²
Total bostadsarea	4 385 m ²
Årets taxeringsvärde	174 639 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	174 639 000 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 driftkostnaderna.

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 136 tkr och planerat underhåll för 197 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	144 262
Garage och p-platser	52 540



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Olsson	Ordförande	2025
Ramona Tavakoli	Sekreterare	2025
Ann Thi Vu	Vice ordförande	2024
Lennart Wanneroth	Ledamot	2024
Pierre Hult	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Videbert	Suppleant	2024
Mats Berencrutz	Suppleant	2024
Annica Stoltz	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisionsbyrå Revisorsringen	Auktoriserad revisor	2024
Anna Havstam	Förtroendevald revisor	2024

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marita Elheim	2024
Catarina Berglund	2024

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 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Senaste årsavgiftshöjningen gjordes 2023-01-01 med 4% ökning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en årsavgiftshöjning med 9%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 804	3 690	3 677	3 589	3 527
Resultat efter finansiella poster*	-1 109	-877	-1 167	-1 305	-752
Soliditet %*	81	81	81	81	81
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	83	85	53	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	749	723	720	704	712
Energikostnad kr/kvm*	138	98	126	127	99
Sparande kr/kvm*	198	203	166	128	467
Ränta kr/kvm	102	112	118	116	125
Skuldsättning kr/kvm*	9 966	10 021	10 079	10 204	10 328
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 703	13 778	13 858	14 029	14 200
Räntekänslighet %*	18,3	19,1	19,2	19,9	19,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Föreningen visar i år negativt kassaflöde till följd av ökade kostnader och höga avskrivningar. Detta kommer behöva finansieras genom avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	265 025 000	1 739 625	-4 963 577	-876 996
Disposition enl. årsstämmobeslut			-876 996	876 996
Reservering underhållsfond		517 000	-517 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-196 802	196 802	
Årets resultat				-1 108 951
Vid årets slut	265 025 000	2 059 823	-6 160 771	-1 108 951

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 840 573
Årets resultat	-1 108 951
Årets fondreservering enligt stadgarna	-517 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	196 802
Summa	-7 269 722

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 7 269 722

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 804 376	3 690 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 461	135 397
Summa rörelseintäkter		3 915 837	3 825 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 665 500	-1 248 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-604 880	-616 557
Personalkostnader	Not 6	-69 030	-79 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 103 897	-2 103 897
Summa rörelsekostnader		-4 443 307	-4 048 003
Rörelseresultat		-527 470	-222 208
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 830	8 784
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 753	9 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 064	-672 588
Summa finansiella poster		-581 481	-654 788
Resultat efter finansiella poster		-1 108 951	-876 996
Årets resultat		-1 108 951	-876 996



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	317 670 800	319 736 640
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	448 094	486 151
Summa materiella anläggningstillgångar		318 118 894	320 222 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	91 500	91 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		91 500	91 500
Summa anläggningstillgångar		318 210 394	320 314 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	135 304	32 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	187 172	205 509
Summa kortfristiga fordringar		322 476	238 202
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 095 033	1 429 405
Summa kassa och bank		2 095 033	1 429 405
Summa omsättningstillgångar		2 417 509	1 667 608
Summa tillgångar		320 627 902	321 981 899



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	265 025 000	265 025 000	
Fond för yttre underhåll	2 059 823	1 739 625	
Summa bundet eget kapital	267 084 823	266 764 625	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 160 771	-4 963 577	
Årets resultat	-1 108 951	-876 996	
Summa fritt eget kapital	-7 269 722	-5 840 573	
Summa eget kapital	259 815 101	260 924 052	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	39 209 818	39 349 730
Summa långfristiga skulder		39 209 818	39 349 730
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 877 314	21 068 505
Leverantörsskulder		125 625	68 268
Skatteskulder		72 780	66 940
Övriga skulder	Not 15	19 684	28 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	507 580	476 371
Summa kortfristiga skulder		21 602 984	21 708 117
Summa eget kapital och skulder		320 627 902	321 981 899



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-527 470	-222 208
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 103 897	2 103 897
	1 576 427	1 881 689
Erhållen ränta	33 583	17 799
Erlagd ränta	-589 612	-672 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 020 398	1 226 901
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-84 273	393 466
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	60 606	-190 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	996 731	1 429 680
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-331 103	-349 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-331 103	-349 832
Årets kassaflöde	665 628	1 079 848
Likvidamedel vid årets början	1 429 405	349 558
Likvidamedel vid årets slut	2 095 033	1 429 405

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 038 527	2 921 916
Hyror, garage	521 520	521 520
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 812	-2 682
Vattenavgifter	121 416	120 921
Elavgifter	124 725	128 723
Summa nettoomsättning	3 804 376	3 690 398

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	1 500	500
Övriga ersättningar	63 878	89 769
Övriga sidointäkter	23 486	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-2
Övriga rörelseintäkter	1 240	45 130
Försäkringsersättningar	21 365	0
Summa övriga rörelseintäkter	111 461	135 397



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-196 802	0
Reparationer	-135 683	-140 356
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-36 390	-36 390
Samfällighetsavgifter	-78 427	-91 104
Försäkringspremier	-56 704	-50 520
Kabel- och digital-TV	-185 512	-193 844
Återbäring från Riksbyggen	5 400	6 800
Obligatoriska besiktningar	-12 863	-12 084
Bevakningskostnader	-30 566	-18 303
Övriga utgifter, köpta tjänster	-51 352	-90 362
Snö- och halkbekämpning	-28 036	-20 438
Förbrukningsinventarier	-8 214	-8 579
Vatten	-168 355	-67 897
Fastighetsel	-326 716	-296 790
Uppvärmning	-335 280	-228 523
Förvaltningsarvode drift	-20 001	0
Summa driftskostnader	-1 665 500	-1 248 391

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-780	0
Förvaltningsarvode administration	-544 186	-546 817
IT-kostnader	-1 235	0
Styrelsearvode	-10 087	-10 670
Arvode, yrkesrevisor	-18 125	-16 544
Övriga förvaltningskostnader	-6 098	-13 900
Kreditupplysningar	-2 885	-380
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 383	-21 434
Kontorsmateriel	0	-952
Serviceavgifter	-2 440	-2 440
Bankkostnader	-2 716	-2 620
Övriga externa kostnader	-945	-800
Summa övriga externa kostnader	-604 880	-616 557

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Sammanträdesarvoden	-28 850	-52 205
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 230	-8 250
Sociala kostnader	-5 950	-18 703
Summa personalkostnader	-69 030	-79 158

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 065 840	-2 065 840
Avskrivning Installationer	-38 057	-38 057
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 103 897	-2 103 897

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 830	8 784
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 830	8 784

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	248 000 000	248 000 000
Mark	80 000 000	80 000 000
	328 000 000	328 000 000

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**328 000 000** **328 000 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-8 263 360	-6 197 520
	-8 263 360	-6 197 520

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 065 840	-2 065 840
	-2 065 840	-2 065 840

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 329 200** **-8 263 360****Restvärde enligt plan vid årets slut****317 670 800** **319 736 640****Varav**

Byggnader	237 670 800	239 736 640
Mark	80 000 000	80 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	171 000 000	171 000 000
Lokaler	3 639 000	3 639 000

Totalt taxeringsvärde**174 639 000** **174 639 000***varav byggnader**120 639 000* *120 639 000**varav mark**54 000 000* *54 000 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	570 825	570 825
	570 825	570 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	570 825	570 825
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-84 674	-46 617
	-84 674	-46 617
Årets avskrivningar		
Installationer	-38 057	-38 057
	-38 057	-38 057
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-122 731	-84 674
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-122 731	-84 674
Restvärde enligt plan vid årets slut	448 094	486 151
Varav		
Installationer	448 094	486 151

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	91 500	91 500
Summa andra långfristiga fordringar	91 500	91 500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 726	716
Momsfordringar	0	1 977
Andra kortfristiga fordringar	35 000	30 000
Övriga kortfristiga fordringar	97 578	0
Summa övriga fordringar	135 304	32 693

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 131	56 704
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 562	113 463
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 215	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 235	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 028	35 342
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 172	205 509

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	60 087 132	60 418 235
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 877 314	-21 068 505
Långfristig skuld vid årets slut	39 209 818	39 349 730

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	20 658 585,00	-20 602 398,00	56 187,00	0,00
NORDEA	4,47%	2024-12-23	0,00	20 602 398,00	0,00	20 602 398,00
NORDEA	0,72%	2025-12-17	19 501 065,00	0,00	200 000,00	19 301 065,00
SWEDBANK	1,05%	2026-12-22	20 258 585,00	0,00	74 916,00	20 183 669,00
Summa			60 418 235,00	0,00	331 103,00	60 087 132,00

*Senast kända räntesatser

**Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har ett lån som förfaller under 2024. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 712 552 kr.

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	19 684	-5 713
Skuld sociala avgifter och skatter	0	33 746
Summa övriga skulder	19 684	28 033



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 722	28 240
Upplupna räntekostnader	33 759	8 307
Upplupna elkostnader	33 377	25 045
Upplupna vattenavgifter	12 337	31 787
Upplupna värmekostnader	51 247	38 868
Upplupna styrelsearvoden	62 435	79 965
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	71
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 703	264 088
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	507 580	476 371

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	62 975 000	62 975 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jonas Olsson

Ramona Tavakoli

Ann Thi Vu

Lennart Wanneroth

Pierre Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Revisionsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

Filip Miltchakov
Förtroendevald revisor



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 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 665 500	1 248 391
Övriga externa kostnader	604 880	616 557
Personalkostnader	69 030	79 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 103 897	2 103 897
Finansiella poster	581 481	654 788
Summa kostnader	5 024 788	4 702 791



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Utemiljö grund	779	0
Utemiljö extra	19 222	0
Rabatt/återbäring från RB	-5 400	-6 800
Hissbesiktning	12 863	12 084
Bevakningskostnader	30 566	18 303
Övriga utgifter för köpta tjänster	51 352	90 362
Snö- och halkbekämpning	28 036	20 438
Rep bostäder utg för köpta tj	7 497	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 551	12 957
Rep installationer utg för köpta tj	54 960	19 540
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 053	43 851
Rep install utg för köpta tj Ventilation	8 960	10 589
Rep install utg för köpta tj El	0	1 031
Rep install utg för köpta tj Hissar	18 500	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7 876	26 443
Rep huskropp utg för köpta tj	15 571	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	2 131
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	6 600
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	1 156
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	3 900	10 232
Rep garage utg för köpta tj	5 558	744
Vandalisering	3 255	5 081
UH huskropp utg för köpta tj	144 262	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	52 540	0
Fastighetsel	326 716	296 790
Uppvärmning	335 280	-11 899
Fjärrvärme	0	240 422
Vatten	168 355	67 897
Fastighetsförsäkring	56 704	50 520
Samfällighetsavgifter	78 427	91 104
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	185 512	193 844
Fastighetsskatt	36 390	36 390
Förbrukningsinventarier	3 820	4 686
Förbrukningsmaterial	4 394	3 892
Summa driftkostnader	1 665 500	1 248 391

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	4 385 kr/kvm	4 385 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arrendeavgifter	0	0
Bevakningskostnader	7	4
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	42	44
Fastighetsel	75	68
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighets-skatt	8	8
Fastighets-skötsel grund	0	0
Fjärrvärme	0	55
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	1	1
Försäkringsskador	0	0
Hissbesiktning	3	3
Rabatt/återbäring från RB	-1	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	2	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	2
Rep garage utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	3
Rep huskropp utg för köpta tj	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
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	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	4	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	6
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	10
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	2
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	13	4
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	2
Samfällighetsavgifter	18	21
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	6	5
Sophämtning	0	0
Städ extra	0	0
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	12	0
UH huskropp utg för köpta tj	33	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Uppvärmning	76	-3
Utemiljö extra	4	0
Utemiljö grund	0	0
Vandalisering	1	1
Vatten	38	15
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	12	21
Summa driftkostnader	379,82	284,70



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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Riksbyggen Brf Salteriet

Organisationsnummer 769630-4141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riksbyggen Brf Salteriet 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 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.

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 revisions-bevisen, 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.

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 Riksbyggen Brf Salteriet för räkenskapsåret 2023 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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 ersättnings-skyldighet 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 gransknings-åtgärder 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, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 665 500	1 248 391
Övriga externa kostnader	604 880	616 557
Personalkostnader	69 030	79 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 103 897	2 103 897
Finansiella poster	581 481	654 788
Summa kostnader	5 024 788	4 702 791

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Utemiljö grund	779	0
Utemiljö extra	19 222	0
Rabatt/återbäring från RB	-5 400	-6 800
Hissbesiktning	12 863	12 084
Bevakningskostnader	30 566	18 303
Övriga utgifter för köpta tjänster	51 352	90 362
Snö- och halkbekämpning	28 036	20 438
Rep bostäder utg för köpta tj	7 497	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 551	12 957
Rep installationer utg för köpta tj	54 960	19 540
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 053	43 851
Rep install utg för köpta tj Ventilation	8 960	10 589
Rep install utg för köpta tj El	0	1 031
Rep install utg för köpta tj Hissar	18 500	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7 876	26 443
Rep huskropp utg för köpta tj	15 571	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	2 131
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	6 600
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	1 156
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	3 900	10 232
Rep garage utg för köpta tj	5 558	744
Vandalisering	3 255	5 081
UH huskropp utg för köpta tj	144 262	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	52 540	0
Fastighetsel	326 716	296 790
Uppvärmning	335 280	-11 899
Fjärrvärme	0	240 422
Vatten	168 355	67 897
Fastighetsförsäkring	56 704	50 520
Samfällighetsavgifter	78 427	91 104
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	185 512	193 844
Fastighetsskatt	36 390	36 390
Förbrukningsinventarier	3 820	4 686
Förbrukningsmaterial	4 394	3 892
Summa driftkostnader	1 665 500	1 248 391

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	4 385 kr/kvm	4 385 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arrendeavgifter	0	0
Bevakningskostnader	7	4
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	42	44
Fastighetsel	75	68
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	8	8
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fjärrvärme	0	55
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	1	1
Försäkringsskador	0	0
Hissbesiktning	3	3
Rabatt/återbäring från RB	-1	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	2	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	2
Rep garage utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	3
Rep huskropp utg för köpta tj	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
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	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	4	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	6
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	10
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	2
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	13	4
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	2
Samfällighetsavgifter	18	21
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	6	5
Sophämtning	0	0
Städ extra	0	0
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	12	0
UH huskropp utg för köpta tj	33	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Uppvärmning	76	-3
Utemiljö extra	4	0
Utemiljö grund	0	0
Vandalisering	1	1
Vatten	38	15
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	12	21
Summa driftkostnader	379,82	284,70

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, fastighetservice 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860