

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB 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.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Salteriet
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i tusentals 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 tkr.

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 066 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 314 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 Folksam. 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	47	

Total tomtarea	1 857 m ²
Total bostadsarea	4 385 m ²
Årets taxeringsvärde	163 055 tkr

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.

Förvaltning

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan visar på ringa underhållsbehov de närmaste åren.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roman Schalizi	Ordförande	
Josefine Lundsten	Sekreterare	
Kristina Maria Persson	Vice ordförande	
Lennart Wannerot	Ledamot	
Pierre Hult	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Häll	Suppleant	
Malin Assarsson	Suppleant	
Malin Coyle	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor
Per Erik William Dannborg	Förtroendevald revisor
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Xuan Lap Luu	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Nilsson	
Lisbeth Almhöjd	

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 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 640 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019
Nettoomsättning	3 527
Resultat efter finansiella poster	-752
Soliditet %	81

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i tkr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	258 430 000	0	0	0
Reservering underhållsfond		410 000	-410 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	6 595 000			
Årets resultat				-752 089
Vid årets slut	265 025 000	410 000	-410 000	-752 089

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Årets resultat	-752 089
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-410 000
Summa	-1 162 089

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i tkr	- 1 162 089
---	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 527 340	631 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3	732 821	962 303
Summa rörelseintäkter		4 260 161	1 594 252
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 273 957	-92 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-876 978	-412 822
Personalkostnader	Not 6	-42 217	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 065 840	0
Summa rörelsekostnader		-4 258 991	-505 219
Rörelseresultat		1 169	1 089 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-753 445	-1 089 033
Summa finansiella poster		-753 258	-1 089 033
Resultat efter finansiella poster		-752 089	0
Årets resultat		-752 089	0

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	325 934 160	80 000 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	231 301 993
Summa materiella anläggningstillgångar		325 934 160	311 301 993
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	91 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		91 500	0
Summa anläggningstillgångar		326 025 660	311 301 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	4 435	8 647 116
Övriga fordringar	Not 12	627	916 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	215 986	186 634
Summa kortfristiga fordringar		221 048	9 750 545
Kassa och bank			
Kassa och bank		939 256	622 579
Summa kassa och bank		939 256	622 579
Summa omsättningstillgångar		1 160 303	10 373 124
Summa tillgångar		327 185 963	321 675 117

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	265 025 000	258 430 000	
Fond för yttre underhåll	410 000	0	
Summa bundet eget kapital	265 435 000	258 430 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-410 000	0	
Årets resultat	-752 089	0	
Summa fritt eget kapital	-1 162 089	0	
Summa eget kapital	264 272 911	258 430 000	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 559 332	62 975 000
Summa långfristiga skulder		41 559 332	62 975 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 718 399	0
Leverantörsskulder		106 863	21 539
Skatteskulder		30 550	0
Övriga skulder	Not 15	37 258	37 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	470 650	210 691
Summa kortfristiga skulder		21 363 720	270 117
Summa eget kapital och skulder		327 185 963	321 675 117

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 807 986	483 053
Hyrer, garage	404 890	148 896
Vattenavgifter	172 562	0
Elavgifter	141 902	0
Summa nettoomsättning	3 527 340	631 949

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	16 536	45 504
Fakturerade kostnader	900	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	916 799
Övriga rörelseintäkter	715 386	0
Summa övriga rörelseintäkter	732 821	962 303

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-246 731	-5 313
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 550	0
Samfällighetsavgifter	-86 976	0
Försäkringspremier	-42 930	-13 247
Kabel- och digital-TV	-171 315	-66 068
Obligatoriska besiktningar	-9 060	-1 700
Övriga utgifter, köpta tjänster	-18 394	0
Snö- och halkbekämpning	-47 453	-6 069
Förbrukningsinventarier	-7 685	0
Vatten	-74 421	0
Fastighetsel	-367 407	0
Uppvärmning	-154 939	0
Förvaltningsarvode drift	-16 094	0
Summa driftkostnader	-1 273 957	-92 397

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	-321 307	0
Förvaltningsarvode administration	-478 098	-211 876
IT-kostnader	-563	0
Arvode, yrkesrevisor	-24 668	-9 254
Övriga förvaltningskostnader	-20 108	0
Kreditupplysningar	-3 360	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 517	-44 366
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	0
Serviceavgifter	-2 740	0
Bankkostnader	-2 590	-147 326
Övriga externa kostnader	-1 000	0
Summa övriga externa kostnader	-876 978	-412 822

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-32 124	0
Sociala kostnader	-10 093	0
Summa personalkostnader	-42 217	0

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 065 840	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 065 840	0

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Mark	80 000 000	0
	80 000 000	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	248 000 000	0
Mark	0	80 000 000
	328 000 000	80 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 000 000	80 000 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 065 840	0
	-2 065 840	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 065 840	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	325 934 160	80 000 000
Varav		
Byggnader	245 934 160	0
Mark	80 000 000	80 000 000

C&P

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	231 301 993	0
Förändring under året	16 698 007	231 301 993
Aktivering byggnad	-248 000 000	0
Vid årets slut	0	231 301 993

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
183 andelar i Riksbyggen Intresseförening i Göteborg	91 500	0
Summa andra långfristiga fordringar	91 500	0

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 435	16 116
Kundfordringar	0	8 631 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 435	8 647 116

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	627	0
Andra kortfristiga fordringar	0	916 795
Summa övriga fordringar	627	916 795

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 469	42 930
Förutbetalt förvaltningsarvode	107 806	105 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 711	37 766
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 986	186 634



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	62 267 731	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	-62 975 000
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 718 399	0
Långfristig skuld vid årets slut	41 559 332	62 975 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,88%	2019-12-06	20 991 000,00	-20 501 065,00	-489 935,00	0,00
NORDEA	0,61%	2020-12-21	0,00	20 501 065,00	0,00	20 501 065,00
SWEDBANK	1,20%	2021-12-08	20 992 000,00	0,00	-108 667,00	20 883 333,00
SWEDBANK	1,53%	2023-12-21	20 992 000,00	0,00	-108 667,00	20 883 333,00
Summa			62 975 000,00	0,00	-707 269,00	62 267 731,00

*Senast kända räntesatser

*** Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 20 718 399 kr som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.*

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	28 498	31 020
Oreglerad inbetalning regleras jan 2020	8 760	6 867
Summa övriga skulder	37 258	37 887

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 093	0
Upplupna räntekostnader	8 913	23 155
Upplupna driftskostnader	16 383	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 494	0
Upplupna elkostnader	39 278	0
Upplupna värmekostnader	43 762	0
Upplupna styrelsearvoden	32 124	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 248	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 356	187 536
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	470 650	210 691

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	62 975 000	62 975 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



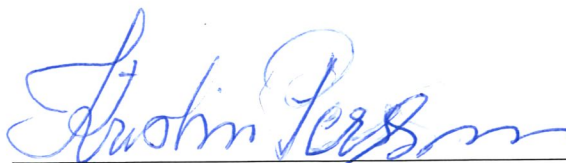
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-05-14

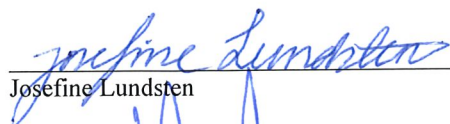
Ort och datum



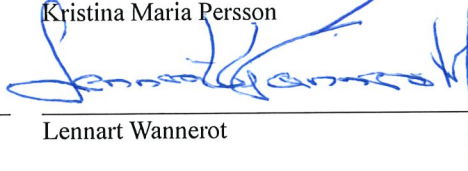
Roman Schalizi



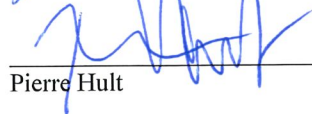
Kristina Maria Persson



Josefine Lundsten



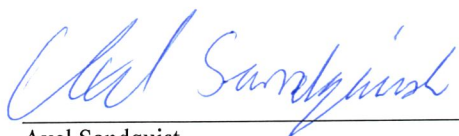
Lennart Wannerot



Pierre Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist

Auktoriserad revisor



Per-Erik Dannborg

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Salteriet, org.nr 769630-4141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Salteriet för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. Risker 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar 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.

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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Salteriet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

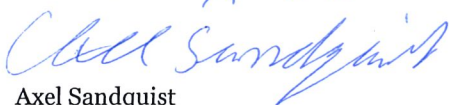
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

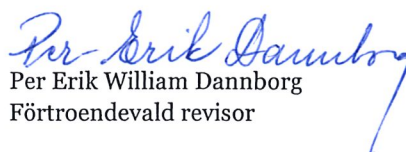
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 15/5 2020


Axel Sandquist
Auktoriserad revisor


Per Erik William Dannborg
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. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsavgift

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 ränteutgifter 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 planens 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.

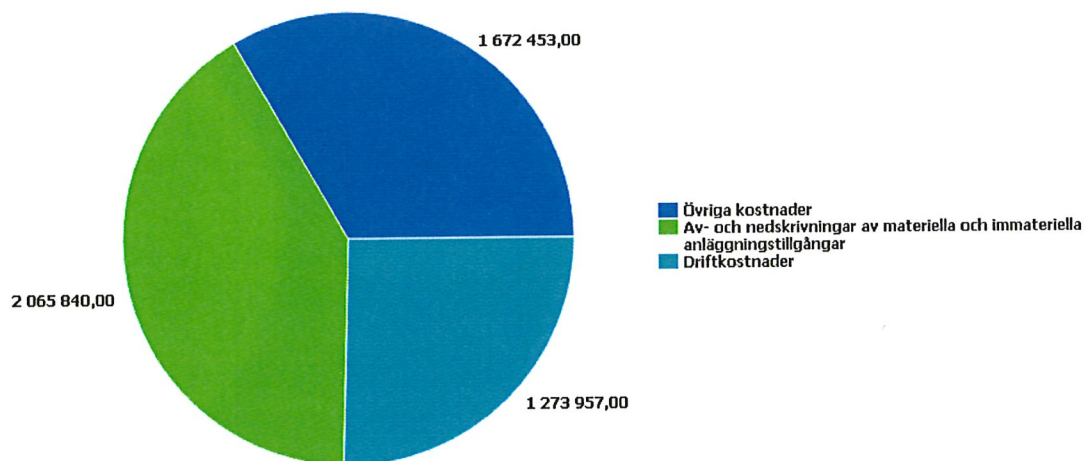
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

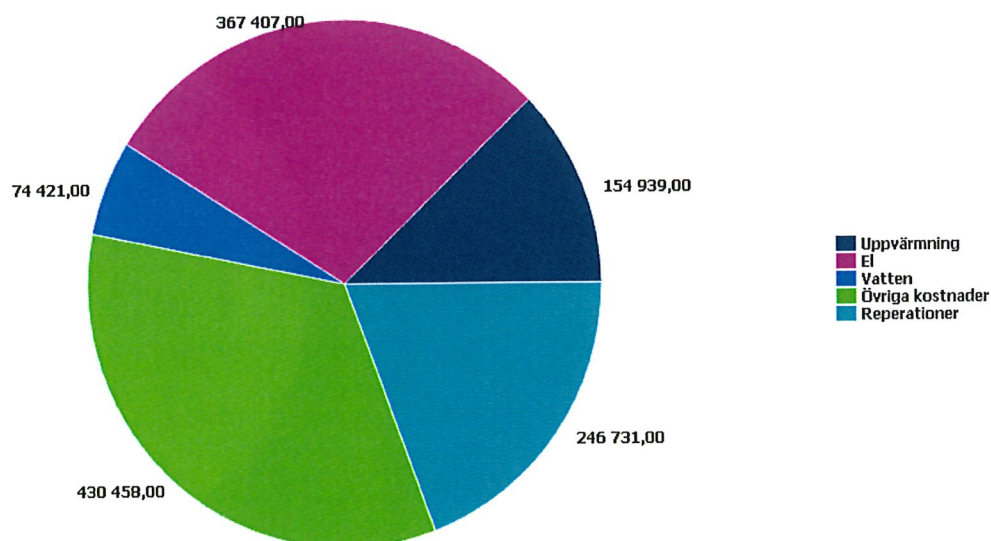
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 273 957	92 397
Övriga externa kostnader	876 978	412 822
Personalkostnader	42 217	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 065 840	0
Finansiella poster	753 258	1 089 033
Summa kostnader	5 012 250	1 594 252



Driftkostnadsfördelning



Styrelsens ord

- Beslut togs att extraamortera 400.000kr samt omförhandla ett av föreningens tre lån, med resulterande besparing om ca 80.000kr/år i räntekostnader.
- Energiavtalet har förhandlats om från 59,95 öre/kwt till 45,99 öre/ kWh.
- Städavtalet har reducerats med 24.000kr/år genom förhandling med Riksbyggen.
- Styrelsen beslutade i höstas att installera kameraövervakning. Installationen är nu färdigställd och vi har fått kameror som täcker alla entréer och båda garagen. En särskild kamerapolicy har upprättats enligt datainspektionens lagkrav. Ni kan läsa mer kring vad det innebär på vår hemsida. <https://www.brfsalteriet.se/kameraovervakning>
- Från den 1 mars 2020 så kommer det tas ut en administrationsavgift på 10% av ett prisbasbelopp vid andrahandsuthyrning. Styrelsen känner också till att det finns lägenheter som idag hyrs ut i andrahand olovligt då de inte är registrerade i våra system. *Dessa måste anmälas omedelbart enligt stadgarnas riktlinjer kring andrahandsuthyrning.*
- Debitering av gästlägenheten kommer att förändras för att förenkla fakturering vilket innebär att det debiteras 150kr per/12 timmar istället för att 300kr per/dygn. Styrelsen har även beslutat att utöka bokningsmöjligheten till tre dygn i följd. *Denna förändring sker från och med 1 april.*
- Utvärdering av olika lösningar pågår. Ansökan till Naturvårdsverket är inskickat samt utfört en utredning på elöverföringskapacitet för båda fastigheterna.
- Leverantör har valts efter en omfattande upphandling. Leverantören har nu påbörjat bygglovsansökan och den förväntas vara klar inom 10 veckor. Separat information kring inglasningen kommer skickas ut till alla inom kort tillsammans med en inbjudan till möte.
- Ett antal olika gemensamma aktiviteter har startats inom föreningen vilket är fantastiskt. Tack! Föreningen har idag bastuklubb, bokklubb och en träningsgrupp. Mer information om föreningens trivselaktiviteter kommer läggas upp på skärmarna i entréerna, samt på vår hemsida. Entréerna till båda husen kommer, under våren, att piffas upp med blommor och tavlor.
- En plan är under framtagande och kommer att vara på plats inom kort. Det handlar främst om hur möblerna ska hanteras för att förhindra framtida stölder, onödigt slitage och förvaring. Vi har fått en försändelse av kompletterande möbler som hade försvunnit i samband med inflytt. Riksbyggen har bekostat denna komplettering.
- Som många känner till hade vi en incident i november 2019 med brand i en lägenhet. Lyckligtvis kom ingen till skada. Sanering av lägenheten och anslutande områden har utförts under dec 2019 - jan 2020. Beräknat datum för slutlig återställning är under maj månad.

Riksbyggen BRF Salteriet

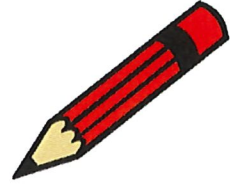
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Salteriet i samarbete
med Riksbyggen*

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



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860