

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Salahus 2  
Org nr: 779500-1143



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggen Bostadsrättsförening Salahus nr 2

Tid:               **Onsdagen den 16 juni 2021**

#### **Poströstningsstämma, ingen fysisk närvaro**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter 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 auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Salahus 2 för  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Sala kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av mycket högre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1180% till 100%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1 180 % till 370 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 498 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 750 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odin 3 och 4 i Sala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Ringgatan 40 - 42 i Sala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Folksam via Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|
| 15    | 33    | 14    | 62    |

Total tomtarea 5 893 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 252 m<sup>2</sup> *mw*

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 13 648 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 13 648 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 131 tkr och planerat underhåll för 3 009 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 063 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 327 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 707 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 571 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 338 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen högre i jämförelse med den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                            | Belopp           |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Installationer; infodring spillvattenledningar         | 2 646 390        |
| Huskropp utvändigt; tak ovan entréer och källartrappor | 349 810          |
| Markytor; uteplats                                     | 12 500 <i>hm</i> |

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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>          | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Rolf Pettersson            | Ordförande              | 2021                                 |
| Andreas Larsson            | Sekreterare             | 2021                                 |
| Leif Johansson             | Vice ordförande         | 2022                                 |
| Hans Jäderström            | Ledamot                 | 2022                                 |
| Ravin Akrawi               | Ledamot Riksbyggen      |                                      |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>          | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Alexandra Pettersson       | Suppleant               | 2021                                 |
| Kerstin Svensson           | Suppleant               | 2021                                 |
| Marianne Lind              | Suppleant               | 2021                                 |
| Monica Lindgren            | Suppleant<br>Riksbyggen |                                      |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>                       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| BoRevision AB              |                                      | 2021                                 |
| Margaretha Wendelius       | Förtroendevald<br>revisor            | 2021                                 |
| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |                                      |
| Anne Maria Zetterström     | 2021                                 |                                      |

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2021-01-01.

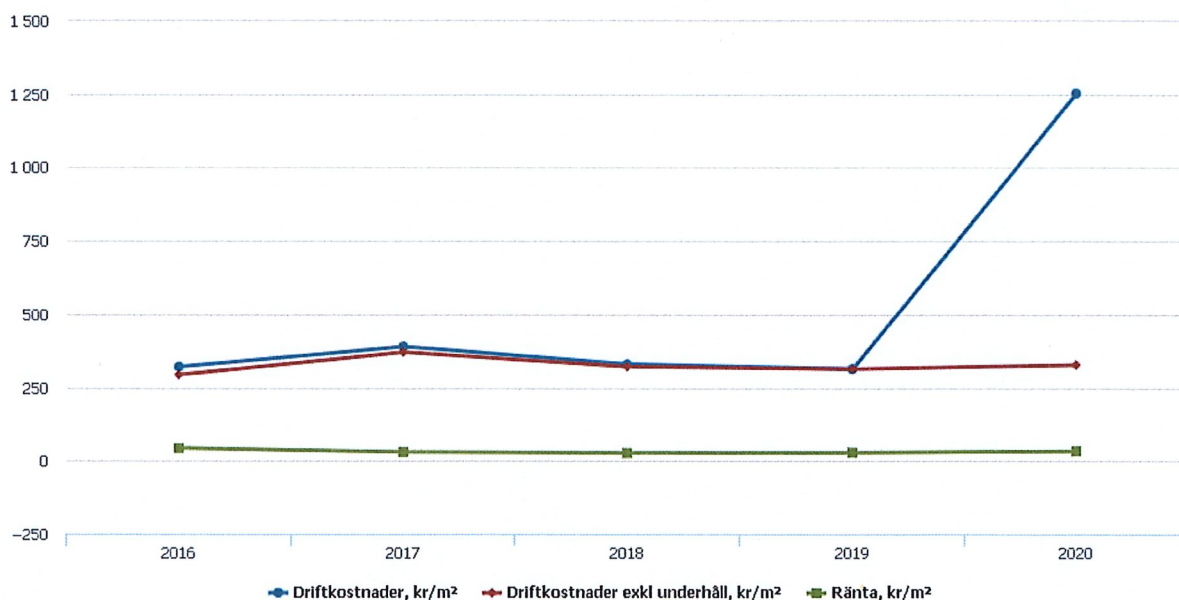
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 766 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) *hw*

..

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                                                     | 2 964  | 2 919  | 2 872  | 2 873  | 2 874  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -2 248 | 821    | 686    | 753    | 946    |
| Årets resultat                                                                      | -2 248 | 821    | 686    | 753    | 946    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | -1 750 | 1 319  | 1 184  | 1 252  | 1 444  |
| Resultat exklusive avskrivningar men<br>inklusive avsättning till<br>underhållsfond | -3 088 | 12     | 631    | 805    | 1 155  |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 411    | 402    | 170    | 137    | 89     |
| Balansomslutning                                                                    | 12 314 | 13 777 | 13 009 | 12 592 | 13 802 |
| Soliditet %                                                                         | 33     | 46     | 42     | 38     | 29     |
| Likviditet %                                                                        | 370    | 1 180  | 853    | 638    | 860    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 766    | 752    | 737    | 737    | 737    |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 141    | 141    | 141    | 141    | 141    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 1 253  | 314    | 330    | 390    | 321    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 328    | 314    | 322    | 371    | 294    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 34     | 29     | 28     | 31     | 44     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 702    | 1 216  | 814    | 651    | 533    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 2 145  | 2 178  | 2 211  | 2 245  | 2 879  |



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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. [lw](#)

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                  | Fritt               |                   |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|-------------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 57 000          | 3 954 465        | 1 444 316           | 821 203           |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | 821 203             | -821 203          |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 338 000        | -1 338 000          |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -3 008 700       | 3 008 700           |                   |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | -2 247 763        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>57 000</b>   | <b>2 283 765</b> | <b>3 936 219</b>    | <b>-2 247 763</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 2 265 518        |
| Årets resultat                          | -2 247 763       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 338 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 008 700        |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 688 455</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 688 455**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                                                                                                      |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 964 290                | 2 919 312                                                                                            |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 48 963                   | 19 325                                                                                               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>3 013 253</b>         | <b>2 938 637</b>                                                                                     |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                                                                                                      |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -4 074 663               | -1 022 359                                                                                           |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -482 132                 | -449 154                                                                                             |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -102 946                 | -61 089                                                                                              |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -498 260                 | -498 260                                                                                             |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-5 158 001</b>        | <b>-2 030 862</b>                                                                                    |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-2 144 748</b>        | <b>907 775</b>                                                                                       |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                                                                                                      |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 2 976                                                                                                |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 7 275                    | 6 988                                                                                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -110 291                 | -96 536                                                                                              |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-103 016</b>          | <b>-86 572</b>                                                                                       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-2 247 763</b>        | <b>821 203</b>                                                                                       |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-2 247 763</b>        | <b>821 203</b>  |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-12-31        | 2019-12-31                  |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-----------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                             |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 7 036 656         | 7 534 916                   |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>7 036 656</b>  | <b>7 534 916</b>            |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                             |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 31 000            | 31 000                      |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>31 000</b>     | <b>31 000</b>               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>7 067 656</b>  | <b>7 565 916</b>            |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                             |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 12 129            | 26 767                      |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 137 074           | 112 654                     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 196 835           | 183 193                     |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>346 038</b>    | <b>322 614</b>              |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                             |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 4 900 395         | 5 888 889                   |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 900 395</b>  | <b>5 888 889</b>            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>5 246 433</b>  | <b>6 211 503</b>            |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>12 314 089</b> | <b>13 777 419</b> <i>mw</i> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-12-31        | 2019-12-31                  |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-----------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                             |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                             |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                             |
| Medlemsinsatser                              |        | 57 000            | 57 000                      |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 283 765         | 3 954 465                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 340 765</b>  | <b>4 011 465</b>            |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                             |
| Balanserat resultat                          |        | 3 936 218         | 1 444 316                   |
| Årets resultat                               |        | -2 247 763        | 821 203                     |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 688 455</b>  | <b>2 265 518</b>            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>4 029 219</b>  | <b>6 276 983</b>            |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                             |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 3 040 775         | 6 973 975                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 040 775</b>  | <b>6 973 975</b>            |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 3 933 200         | 108 600                     |
| Leverantörsskulder                           | Not 18 | 12 981            | 27 293                      |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 10 607            | 15 624                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 1 287 306         | 374 944                     |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 244 094</b>  | <b>526 461</b>              |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>12 314 089</b> | <b>13 777 419</b> <i>mw</i> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som en kortfristig skuld.

## 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 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Stambyte              | Linjär              | 26       |
| Omläggning yttertak   | Linjär              | 40       |
| Omläggning tak        | Linjär              | 40       |
| Fönsterbyte           | Linjär              | 40       |
| Lägenhetsdörrar       | Linjär              | 30       |
| Dränering             | Linjär              | 40       |
| Termostater           | Linjär              | 15       |

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 2 491 639                | 2 446 044                |
| Hyror, bostäder              | 14 700                   | 14 700                   |
| Bränsleavgifter, bostäder    | 457 951                  | 458 568                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 964 290</b>         | <b>2 919 312</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 18 817                   | 15 340                   |
| Fakturerade kostnader                  | 4 880                    | 1 080                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4                       | 1                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 2 314                    | 2 904                    |
| Försäkringsersättningar                | 22 957                   | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>48 963</b>            | <b>19 325</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31    |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Underhåll                            | -3 008 700               | 0                           |
| Reparationer                         | -130 578                 | -99 079                     |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -40 944                  | -40 944                     |
| Försäkringspremier                   | -47 226                  | -46 604                     |
| Kabel- och digital-TV                | -167 975                 | -163 976                    |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 4 500                       |
| Snö- och halkbekämpning              | -2 611                   | -34 716                     |
| Förbrukningsinventarier              | -33 196                  | -2 437                      |
| Vatten                               | -140 882                 | -121 566                    |
| Fastighetsel                         | -36 459                  | -34 943                     |
| Uppvärmning                          | -375 998                 | -398 371                    |
| Sophantering och återvinning         | -67 225                  | -74 795                     |
| Förvaltningsarvode drift             | -22 870                  | -9 428                      |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-4 074 663</b>        | <b>-1 022 359</b> <i>mw</i> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -399 224                 | -375 237                 |
| Lokalkostnader                             | 0                        | -2 400                   |
| IT-kostnader                               | -7 434                   | -3 221                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -10 625                  | -10 563                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -24 732                  | -11 639                  |
| Kreditupplysningar                         | -5 915                   | -6 876                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 450                  | -16 745                  |
| Kontorsmateriel                            | -4 875                   | -6 474                   |
| Telefon och porto                          | -3 898                   | -7 789                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -4 960                   | -4 960                   |
| Bankkostnader                              | -2 450                   | -3 250                   |
| Övriga externa kostnader                   | -570                     | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-482 132</b>          | <b>-449 154</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -6 272                   | 0                        |
| Styrelsearvoden                                       | -65 620                  | -57 031                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -13 200                  | -2 000                   |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -380                     | -3 810                   |
| Sociala kostnader                                     | -17 474                  | 1 752                    |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-102 946</b>          | <b>-61 089</b>           |

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

|                                                                                          | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -498 260                 | -498 260                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-498 260</b>          | <b>-498 260</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 2 976                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>2 976</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 6 078                    | 6 934                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 1 197                    | 54                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>7 275</b>             | <b>6 988</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -110 177                 | -95 064                  |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -133                     |
| Övriga finansiella kostnader                            | -114                     | -1 339                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-110 291</b>          | <b>-96 536</b>           |

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                               | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 1 493 055         | 1 493 055         |
| Mark                                          | 40 560            | 40 560            |
| Tillkommande utgifter                         | 15 534 715        | 15 534 715        |
|                                               | <b>17 068 330</b> | <b>17 068 330</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>17 068 330</b> | <b>17 068 330</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader           | -1 493 055        | -1 493 055        |
| Anslutningsavgifter | -8 040 359        | -7 542 100        |
|                     | <b>-9 533 414</b> | <b>-9 035 155</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -498 260        | -498 260        |
|                                         | <b>-498 260</b> | <b>-498 260</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | <b>-10 031 674</b> | <b>-9 533 415</b> |
|--|--------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>7 036 656</b> | <b>7 534 916</b> |
|--|------------------|------------------|

**Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Mark                  | 40 560    | 40 560    |
| Tillkommande utgifter | 6 996 096 | 7 494 356 |

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 13 648 000        | 13 648 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>13 648 000</b> | <b>13 648 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>10 600 000</i> | <i>10 600 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>3 048 000</i>  | <i>3 048 000</i>  |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 31 000        | 31 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>31 000</b> | <b>31 000</b> |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 12 129        | 25 005        |
| Kundfordringar                                   | 0             | 1 762         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>12 129</b> | <b>26 767</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar               | 18 973         | 18 973         |
| Skattekonto                    | 118 101        | 93 681         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>137 074</b> | <b>112 654</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31               |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 54 860         | 47 226                   |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 99 806         | 93 809                   |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 42 005         | 41 993                   |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 164            | 164                      |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>196 835</b> | <b>183 193</b> <i>hw</i> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 032 018        | 2 025 941        |
| Transaktionskonto           | 2 868 376        | 3 862 949        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 900 395</b> | <b>5 888 889</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                        | 6 973 975        | 7 082 575        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -108 600         | -108 600         |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -3 824 600       |                  |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>3 040 775</b> | <b>6 973 975</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK     | 1,45%      | 2021-04-28          | 3 816 250,00        | 0,00                    | 43 000,00          | 3 773 250,00        |
| SWEDBANK     | 1,67%      | 2021-05-21          | 101 950,00          | 0,00                    | 50 600,00          | 51 350,00           |
| SWEDBANK     | 1,47%      | 2022-12-22          | 586 250,00          | 0,00                    | 15 000,00          | 571 250,00          |
| SWEDBANK     | 1,47%      | 2022-12-22          | 1 681 875,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 681 875,00        |
| SWEDBANK     | 1,28%      | 2024-08-23          | 896 250,00          | 0,00                    | 0,00               | 896 250,00          |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>7 082 575,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>108 600,00</b>  | <b>6 973 975,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 108 600 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 865 375 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                 | 2020-12-31    | 2019-12-31              |
|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| Leverantörsskulder              | 12 981        | 27 293                  |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>12 981</b> | <b>27 293</b> <i>hm</i> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 10 607        | 10 607        |
| Clearing                       | 0             | 5 017         |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>10 607</b> | <b>15 624</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

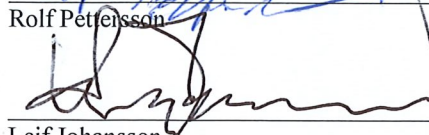
|                                                           | 2020-12-31       | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 21 960           | 20 304         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 11 008           | 11 460         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0                | 15 418         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 897 660          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 051            | 3 552          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 45 068           | 48 257         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 5 268            | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 11 000           | 11 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 73 200           | 67 680         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | 1 415          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 218 091          | 195 858        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 287 306</b> | <b>374 944</b> |

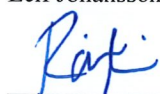
| <b>Ställda säkerheter</b> | 2020-12-31 | 2019-12-31           |
|---------------------------|------------|----------------------|
| Fastighetsinteckningar    | 10 574 500 | 10 574 500 <i>hw</i> |

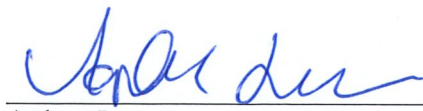
Styrelsens underskrifter

Sala 2021-04-12  
Ort och datum

  
Rolf Pettersson

  
Leif Johansson

  
Ravin Akrawi

  
Andreas Larsson

  
Hans Jäderström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21

  
BoRevision AB  
Heléne Maijgren

  
Margareta Wendelius  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Salahus nr 2, org.nr. 779500-1143

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Salahus nr 2 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Övriga upplysningar

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Salhus nr 2 för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 21 / 4 2021

  
Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Margareta Wendelius  
Av föreningen vald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Arsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Salahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Salahus 2 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](http://www.riksbyggen.se)

