

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RB BRF Anders Salt
Org nr: 785000-0089



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Anders Salt får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen uppdaterade sina stadgar hos bolagsverket 2025-02-14.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är positivt. Kostnader för underhåll och vissa tjänster och driftkostnader har minskat.

Föreningen har antagit budget för nästkommande verksamhetsår för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

I resultatet ingår avskrivningar med 103 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 388 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 49:5 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter, byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Sofiaplan 22, 24 och S. Stapeltorgsgatan 22 A-B i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår Ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	17
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	6
Antal p-platser	13



Total tomtarea	2 182 m ²
Total bostadsarea	2 133 m ²
Garagelokaler	138 m ²
Lokaler hyresrätt	230 m ²
Total lokalarea	368 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 230 m²

Årets taxeringsvärde	31 604 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 783 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Isaks Corner AB	210

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,72 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 102 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 458 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 194 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 384 tkr (162 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stamrenovering	2007-2008	
Fönsterrenovering	2009-2010	
Balkongrenovering	2008-2009	
Säkerhetsdörrar	2014-2015	
Putsning och målning av grund	2016-2017	
Fönsterbyte	2020	
Lokaler	2021-2022	
Tvättstuga	2021-2022	
Fasad, murning och arbete runt fönster	2021-2022	
Lokaler	2023-2024	
Gemensamma utrymmen	2023-2024	
Avloppsrenovering	2023-2024	
Fläkt	2023-2024	
Måla källare	2023-2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrik Sunnvius	Ordförande	2025
Sara Eriksson	Sekreterare	2026
Mikael Wall	Vice ordförande	2026
Tobias Lindqvist	Ledamot	2025
Stefan Persson	Ledamot	2026
Johanna Bergström	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Danielsson	Suppleant	2025
Per Nilsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB, Sanna Lindqvist	Revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Dahler	2025
Pia Rytter	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-07-01.

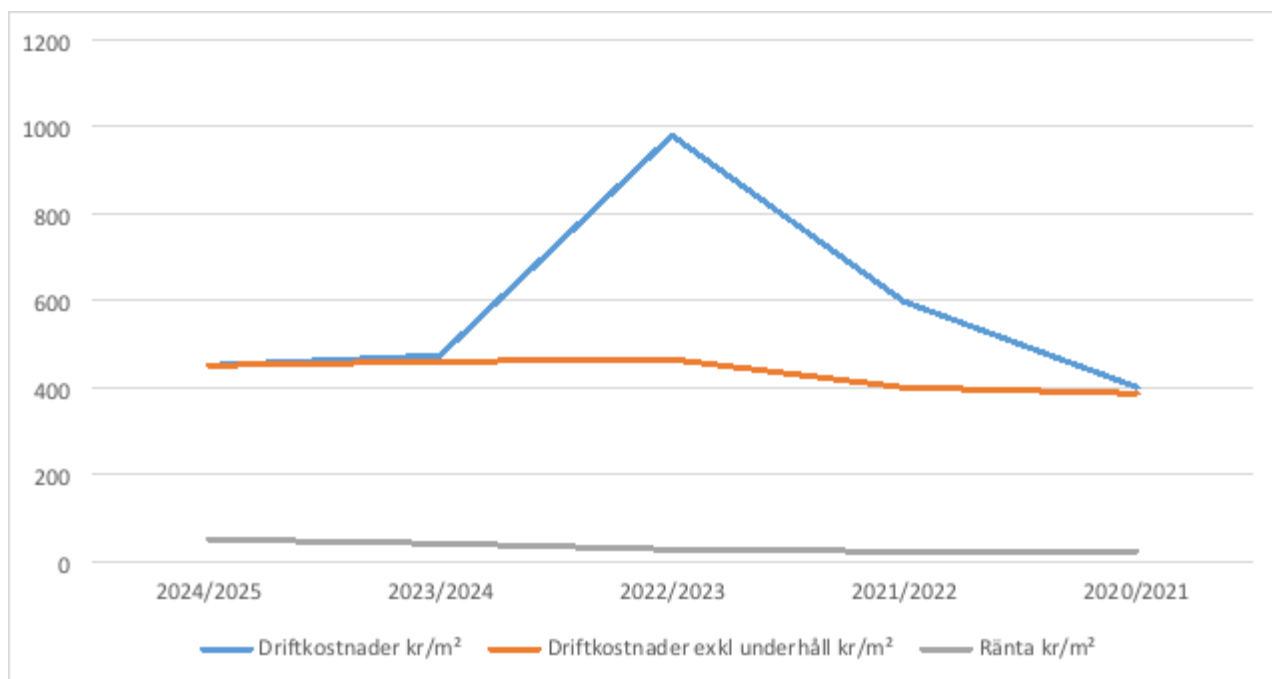
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 890	1 858	1 776	1 717	1 686
Resultat efter finansiella poster	285	281	-1 124	-176	275
Soliditet %	-74	-94	-118	-45	-38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85	81	87	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	756	722	724	699	683
Energikostnad kr/kvm	233	223	200	194	187
Sparande kr/kvm	156	170	119	182	187
Skuldsättning kr/kvm	1 839	1 852	1 865	1 878	1 891
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 157	2 172	2 187	2 202	2 218
Räntekänslighet %	2,9	3,0	3,0	3,2	3,2



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 355	68 630	306 512	-3 108 441	281 077
Disposition enl. årsstämmobeslut				281 077	-281 077
Reservering underhållsfond			384 000	-384 000	
Årets resultat					285 033
Vid årets slut	57 355	68 630	690 512	-3 211 364	285 033

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 827 364
Årets resultat	285 033
Årets fondreservering enligt stadgarna	-384 000
Summa	-2 926 331

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 926 331**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 889 732	1 858 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	35 100
Summa rörelseintäkter		1 889 732	1 893 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 123 128	-1 184 194
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 141	-142 655
Personalkostnader	Not 6	-91 498	-82 693
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-103 207	-101 926
Summa rörelsekostnader		-1 487 974	-1 511 467
Rörelseresultat		401 758	381 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 248	3 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-120 973	-104 066
Summa finansiella poster		-116 725	-100 890
Resultat efter finansiella poster		285 033	281 077
Årets resultat		285 033	281 077

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 732 494	1 833 081
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	91 668	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 824 162	1 833 081
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		1 842 162	1 851 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-155	-158
Övriga fordringar	Not 14	1 012	4 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	103 921	107 002
Summa kortfristiga fordringar		104 778	111 235
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	906 475	591 233
Summa kassa och bank		906 475	591 233
Summa omsättningstillgångar		1 011 253	702 468
Summa tillgångar		2 853 415	2 553 550

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 985	125 985
Fond för yttre underhåll		690 512	306 512
Summa bundet eget kapital		816 497	432 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 211 364	-3 108 441
Årets resultat		285 033	281 077
Summa fritt eget kapital		-2 926 331	-2 827 364
Summa eget kapital		-2 109 834	-2 394 867
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 350 424	571 046
Summa långfristiga skulder		1 350 424	571 046
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 249 443	4 061 509
Leverantörsskulder	Not 18	105 094	85 757
Skatteskulder	Not 19	4 496	7 466
Övriga skulder	Not 20	-31 116	36 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	284 908	186 167
Summa kortfristiga skulder		3 612 826	4 377 371
Summa eget kapital och skulder		2 853 415	2 553 550



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	401 758	381 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	103 207	101 926
	504 965	483 893
Erhållen ränta	6 084	7 682
Erlagd ränta	-113 677	-100 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	397 372	391 392
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 621	-26 812
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	40 225	40 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten	442 217	404 740
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier (Elmätare)	-94 288	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94 288	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-32 688	-32 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 688	-32 688
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	315 242	372 052
Likvida medel vid årets början	591 233	219 181
Likvida medel vid årets slut	906 475	591 233
Kassa och Bank BR	906 475	591 233



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder*	1 425 792	1 377 660
Hyror, lokaler	202 524	194 796
Hyror, garage	27 504	26 592
Hyror, p-platser	23 760	23 040
Hyror, övriga	4 693	51 623
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-165	0
Elavgifter**	71 473	50 657
Kabel-tv-avgifter**	115 068	112 200
Debiterad fastighetsskatt-	5 244	5 244
Övriga ersättningar	13 839	16 537
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-15
Summa nettoomsättning	1 889 732	1 858 334

*I årsavgifter ingår värme, vatten samt förråd

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår begreppet årsavgifter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Försäkringsersättningar	0	35 100
Summa övriga rörelseintäkter	0	35 100

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-41 488
Reparationer	-101 973	-79 224
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 104	-70 510
Försäkringspremier	-65 640	-56 989
Kabel- och digital-TV	-116 786	-130 762
Återbäring från Riksbyggen	700	200
Serviceavtal	-17 287	-16 714
Snö- och halkbekämpning	-49 620	-119 985
Förbrukningsinventarier	-6 183	-2 547
Vatten	-165 646	-146 634
Fastighetsel	-119 902	-109 250
Uppvärmning	-295 984	-301 005
Sophantering och återvinning	-52 682	-56 957
Yttre och inre skötsel	-58 020	-52 329
Summa driftskostnader	-1 123 128	-1 184 194

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-119 853	-96 186
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-18 141
Övriga förvaltningskostnader	-13 556	-3 795
Kreditupplysningar	-3 075	-908
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 771	-13 844
Kontorsmateriel	-2 675	-4 028
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-3 011	-3 052
Summa övriga externa kostnader	-170 141	-142 655

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 792	0
Styrelsearvoden	-58 500	-58 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-6 400
Pensionskostnader	-76	0
Sociala kostnader	-19 130	-17 793
Summa personalkostnader	-91 498	-82 693

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-100 588	-101 926
Avskrivning Installationer	-2 619	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-103 207	-101 926

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	494
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 863	2 057
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	520
Övriga ränteintäkter	314	105
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 248	3 176

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-120 973	-104 066
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-120 973	-104 066

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 350 801	1 350 801
Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	4 780 768	4 780 768
Markanläggning	273 730	273 730
	6 586 945	6 586 945
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 586 945	6 586 945

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 350 801	-1 350 801
Tillkommande utgifter	-3 129 332	-3 027 406
Markanläggningar	-273 730	-273 729
	-4 753 863	-4 651 936
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-100 588	-101 926
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-100 588	-101 926
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 854 451	-4 753 862
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 732 494	1 833 081

Varav

Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	1 550 848	1 651 435
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	30 400 000	29 600 000
Lokaler	1 204 000	1 183 000

Totalt taxeringsvärde	31 604 000	30 783 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 864 000</i>	<i>20 419 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 740 000</i>	<i>10 364 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	78 137	78 137
	78 137	78 137
Årets anskaffningar		
Installationer (elmätare)	94 288	
	94 288	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 425	78 137
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-78 137	-78 137
	-78 137	-78 137
Årets avskrivningar		
Installationer (elmätare)	-2 619	
	-2 619	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-78 137	-78 137
Installationer (elmätare)	-2 619	
	-80 747	-78 137
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-80 747	-78 137
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 668	0
Varav		
Installationer (elmätare)	91 668	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	18 000	18 000
Summa andra långfristiga fordringar	18 000	18 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-155	-158
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-155	-158

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 012	4 391
Summa övriga fordringar	1 012	4 391

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	1 836
Förutbetalda försäkringspremier	34 678	30 962
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 577	29 350
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 921	33 440
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 745	11 414
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 921	107 002

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	412 393	106 994
Transaktionskonto	494 082	484 239
Summa kassa och bank	906 475	591 233

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 599 867	4 632 555
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 908	-23 908
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 225 535	-4 037 601
Långfristig skuld vid årets slut	1 350 424	571 046

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-08-02	290 503,00	0,00	3 236,00	287 267,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2025-09-01	486 411,00	0,00	5 544,00	480 867,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-10-30	257 333,00	0,00	2 932,00	254 401,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2026-04-30	2 203 000,00	0,00	0,00	2 203 000,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2026-10-30	594 954,00	0,00	6 724,00	588 230,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2028-12-01	800 354,00	0,00	14 252,00	786 102,00
Summa			4 632 555,00	0,00	32 688,00	4 599 867,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 lån om 3 225 535 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	105 094	85 757
Summa leverantörsskulder	105 094	85 757

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	4 496	7 466
Summa skatteskulder	4 496	7 466

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	-937	-916
Skuld sociala avgifter och skatter	76	37 388
Avräkning lön	-30 255	0
Summa övriga skulder	-31 116	36 472

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	18 785	0
Upplupna räntekostnader	19 331	12 035
Upplupna elkostnader	9 081	7 711
Upplupna värmekostnader	10 224	9 277
Upplupna kostnader för renhållning	69	69
Upplupna revisionsarvoden	10 400	0
Upplupna styrelsearvoden	58 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 700	2 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	155 818	154 375
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 908	186 167

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	4 772 000	4 772 000
Inga		

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter verksamhetsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-11

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulrik Sunnvius

Sara Eriksson

Mikael Wall

Tobias Lindqvist

Stefan Persson

Johanna Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist, Revisor
Borev Revision AB



Verifikat

Document ID 09222115557557959183

Dokument

Årsredovisning Anders Salt 2024-2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-09-25 10:02:00 CEST (+0200) av Johanna Bergström (JB1)
Färdigställt 2025-09-30 13:31:33 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Bergström (JB1)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Wall (MW)
micke.56@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS MIKAEL WALL"
Signerade 2025-09-25 15:24:42 CEST (+0200)

Sara Eriksson (SE)
miss_sara82@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA ERIKSSON"
Signerade 2025-09-25 20:27:22 CEST (+0200)

Stefan Persson (SP)
stpqc@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Stefan Persson"
Signerade 2025-09-26 13:12:06 CEST (+0200)

Tobias Lindqvist (TL)
lindkvist@hsiab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tobias Lindqvist"
Signerade 2025-09-25 10:16:00 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557959183

Ulrik Sunnvius (US)
ulrik.sunnvius@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIK SUNNVIUS"
Signerade 2025-09-25 10:52:02 CEST (+0200)

Johanna Bergström (JB2)
johanna.bergstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johanna Margareta Bergström"
Signerade 2025-09-29 07:31:17 CEST (+0200)

Sanna Lindqvist (SL)
Borev revision
sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindkvist"
Signerade 2025-09-30 13:31:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Anders Salt, org.nr 785000-0089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Anders Salt för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Anders Salt för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.09.2025 13:33

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 29.09.2025 13:25

DOCUMENT ID:

BkeV62yOhex

ENVELOPE ID:

SkEphk_hlx-BkeV62yOhex

DOCUMENT NAME:

RB Brf Anders Salt revisionsberättelse 2024-2025.pdf
2 pages

SHA-512:

0463ba3a58d652c8a17c2b1309222fecbdcdb83cea4597
2a81e504684ff684dcd19c3cbb4c040aad78efd82413ea
cc34193bd4c5e3cfe86879c9abfa8cb145a3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	30.09.2025 13:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	30.09.2025 13:32	Low	IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Anders Salt

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Anders Salt 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

