

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Salteriet
Org nr: 769630-4141



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-13.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-22.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras.

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB försäkring

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	48	
Antal mc-platser	2	

Total tomtarea 1 857 m²

Total bostadsarea 4 385 m²

Årets taxeringsvärde 174 639 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 163 055 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Gemensamhetsanläggning

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 140 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:**Teknisk status**

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

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

Styrelse

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

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

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

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

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

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

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

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 690	3 677	3 589	3 527
Resultat efter finansiella poster	-876	-1 167	-1305	-679
Soliditet %	81	81	81	81
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	666	647	647	0
Ränta, kr/m ²	153	162	134	0
Lån, kr/m ²	13 778	13 858	14 120	0
Skuldkvot %	15,79	16,73	10,73	0,00

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

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

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

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

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Balansräkning

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

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Driftskostnader

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

Not 5 Övriga externa kostnader

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

Not 6 Personalkostnader

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

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

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

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	248 000 000	248 000 000
Mark	80 000 000	80 000 000
	328 000 000	328 000 000
Årets anskaffningar		
Byggnader		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 000 000	328 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 197 520	-4 131 680
	-6 197 520	-4 131 680

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

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

Restvärde enligt plan vid årets slut

	319 736 640	321 802 480
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	239 736 640	241 802 480
Mark	80 000 000	80 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	171 000 000	160 000 000
Lokaler	3 639 000	3 055 000

Totalt taxeringsvärde	174 639 000	163 055 000
<i>varav byggnader</i>	<i>120 639 000</i>	<i>97 055 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 000 000</i>	<i>66 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

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

Not 11 Andra långfristiga fordringar

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

Not 12 Övriga fordringar

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

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

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

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

*Senast kända räntesatser

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

Not 15 Övriga skulder

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	62 975 000	62 975 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Adam Videbert

Filip Miltchakov

Ann Thi Vu

Pierre Hult

Lennart Wanneroth

Vår Revisionsberättelse har lämnats 2023-

Revisionsringen Sverige AB

Kjell Eriksson,
Auktoriserad Revisor

Anna Havstam,
Förtroendevald Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Salteriet

Organisationsnummer 769630-4141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salteriet för räkenskapsåret 2022. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den / 2023

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

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.

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 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.

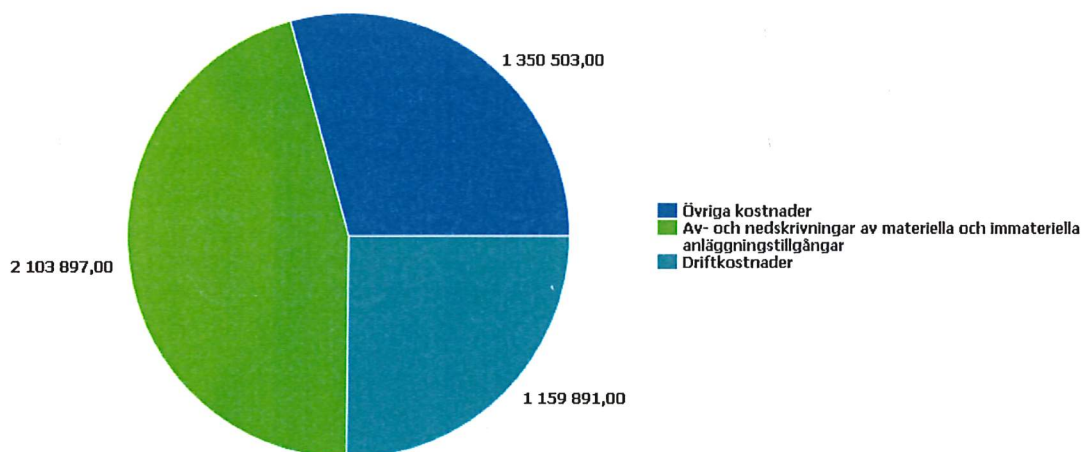
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

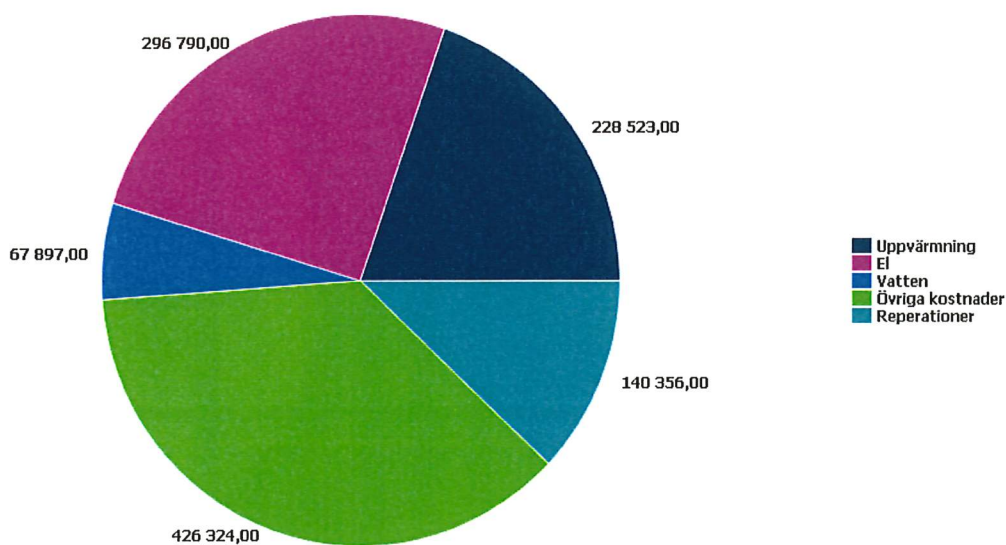
Nyckeltal

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



Driftkostnadsfördelning

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

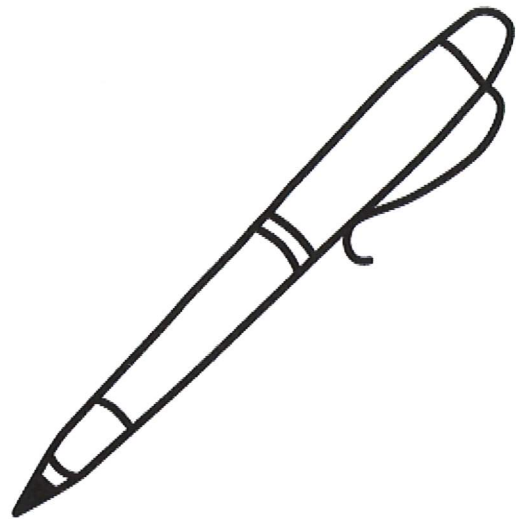


Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	4 385 kr/kvm	4 385 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	4	4
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	44	44
Fastighetsel	68	58
Fastighetsförsäkring	12	12
Fastighetsskatt	8	7
Fjärrvärme	55	83
Förbrukningsinventarier	1	4
Förbrukningsmaterial	1	0
Hissbesiktning	3	2
Rabatt/återbäring från RB	-2	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	6
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	2
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	4	2
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	2	0
Samfällighetsavgifter	21	20
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	5	4
Sophämtning	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	14
Uppvärmning	-3	0
Vandalisering	1	0
Vatten	15	32
Vattenskador	0	0
Övriga försäkringsskador	0	1
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	17
Summa driftkostnader	264,51	314,16

Styrelsens ord

<Ange text här>



Riksbyggen BRF Salteriet

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860