

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Salviadalen

Org nr: 769615-7481





---

# Dagordning vid årsstämma

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av 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 styrelseledamöter
- 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Salviadalen 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 456 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 325 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Verksamheten har flutit på bra med samma styrelse som föregående år, även om vi i styrelsen saknar en lokal till våra möten i området. Detta år blev det svårt att få upp mötestältet inför årsstämman och stället hölls stämman i ordförandes lägenhet.

Styrelsen har arbetat med att ta in olika offerter på montering av laddstolpar i området som presenterades för medlemmarna på en extra stämma. Det framlagda förslaget röstades dock ner och inga laddstolpar är på gång i dagsläget.

Styrelsen beställde en besiktning av alla taken i området, av Riksbyggen, som filmades med en drönare. Besiktningen blev godkänd, inget att anmärka på, alla tak var i bra skick och inga lösa takpannor upptäcktes.

En hel del värmepumpar har behövt underhåll under året som vanligt. Ett fel som funnits ibland, är att utegivaren som visat utetemperaturen för värmepumpen visat fel och under hösten byttes därför även resterande givare ut. Därmed är samtliga givare utbytta i området.

Som ett led i områdets fortsatta miljö och effektiviseringsarbete har samtliga belysningsarmaturer på fasader och altantak bytts ut till energisnål ledarmatur, för att hålla elkostnaden nere åt föreningen.

Solcellerna på taket håller nere områdets elförbrukning en del, även om det inte är så stor vinst som önskvärt eftersom vi inte har batterier att spara överskottet i under de soliga dagarna, utan säljer vidare el när den är som billigast.

Under året blev uppdateringen av underhållsplanen klar och området ligger väl framme i planerat underhåll och inga större arbeten är att vänta närmaste året.

### Väsentliga händelser under året

På grund av kommande räntehöjningar planerade Styrelsen att lösa in ett lån som skulle omsättas den 30 november 2022, men detta har blivit uppskjutet till slutet av februari 2023.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårdsten 9:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna består av sju hus med radhuskänsla. Byggnaderna är uppförda 2007 och har 42 bostäder. Fastighetens adress är Salviadalen 1-45 i Angered. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats. Utöver dessa finns det fem extra parkeringsplatser för uthyrning där kösystem tillämpas. Fastigheten har även sex parkeringsplatser för besökare. I varje hus finns sex lägenheter om 70 kvadratmeter vardera. Lägenheterna består av tre rum och kök med öppen planlösning, alternativt två rum med vinterträdgård och kök.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	42

Total tomtarea	10 472 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 940 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 940 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	47 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 800 000 kr

Rikshyggen 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 118 tkr och planerat underhåll för 92 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av fasadbelysning	91 763



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>
Oscar Astorga Font De La Vall	Ordförande	2024
Lisbeth Zachrisson	Sekreterare	2023
Monica Maldonado Castro	Kassör	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alicia Riviezzi Qviros De Candan	Suppleant	2023
Rolf Bolin	Suppleant	2024

<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Dennis Svensson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lennart Bernhardsson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Haitham Ayoub	2023
Mohamad Alagha	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 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 851 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

#### Ordförande har ordet

Det har varit stora problem med tillsynen av att nätet, som ska hindra katter att förorena sanden, kommer på efter barnens lek i sandlådan. Styrelsen överväger att ta bort sandlådan om inte alla föräldrar hjälper till med detta.

Jag vill även uppmana alla boende att hjälpa till att hålla ordning i soprummet. Varje gång som någon sorterar fel och slänger fel i de olika behållarna resulterar det i att innehållet räknas som restsopor och dessa vägs och kostar oss i området en massa extra pengar

Övriga föremål som till exempel ett uttjänt strykjärn eller en gammal grill ska lämnas in på Alelyckans återvinningsstation helt gratis. Ni säger till personalen där och får ett kort för att komma in på området och slänga allt som inte hör hemma i vårt lilla soprum.

En höststädning genomfördes som brukligt där vi plockade skräp, rensade bort löv i stuprören och tog bort farthindren inför vinterns plöjning av vägen, bland annat. Vi avslutade med korvgrillning och fika utanför förrådet.

*Handwritten signature*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 587	2 569	2 570	2 569	2 567
Resultat efter finansiella poster	869	-1 045	836	815	385
Resultat exklusive avskrivningar	1 325	-589	1 298	1 276	839
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	812	-1 102	786	795	0
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	174	174	174	174	136
Balansomslutning	56 218	55 503	56 576	55 732	54 853
Soliditet %	35	34	35	34	34
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	851	851	851	851	851
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	217	883	227	207	393
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	186	222	227	157	140
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	128	122	134	147	143
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	502	359	845	671	546
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 220	12 237	12 254	12 271	12 288

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 700 000	1 054 037	4 286 309	-1 044 665
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 044 665	1 044 665
Reservering underhållsfond		513 000	-513 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-91 763	91 763	
Årets resultat				869 296
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 700 000</b>	<b>1 475 274</b>	<b>2 820 407</b>	<b>869 296</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 241 644
Årets resultat	869 296
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-513 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	91 763
<b>Summa</b>	<b>3 689 703</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**3 689 703**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 586 800	2 568 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 590	21 616
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 615 390</b>	<b>2 590 321</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-637 575	-2 595 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 951	-155 909
Personalkostnader	Not 6	-110 003	-85 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-456 093	-456 093
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 428 622</b>	<b>-3 292 726</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 186 768</b>	<b>-702 405</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	58 103	14 995
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-375 575	-357 255
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-317 472</b>	<b>-342 260</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>869 296</b>	<b>-1 044 665</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>869 296</b>	<b>-1 044 665</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	46 402 427	46 858 520
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 402 427</b>	<b>46 858 520</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 402 427</b>	<b>46 858 520</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 242	112 684
Övriga fordringar	Not 12	790	7 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	67 808	64 580
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 840</b>	<b>184 532</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	9 724 540	8 460 143
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 724 540</b>	<b>8 460 143</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 815 380</b>	<b>8 644 675</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>56 217 807</b>	<b>55 503 195</b>

88

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	14 700 000	14 700 000	
Fond för yttre underhåll	1 475 274	1 054 037	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 175 274</b>	<b>15 754 037</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 820 407	4 286 309	
Årets resultat	869 296	-1 044 665	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 689 703</b>	<b>3 241 644</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 864 977</b>	<b>18 995 681</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 000 000	30 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 926 500	5 976 500
Leverantörsskulder		33 368	27 627
Skatteskulder		63 798	121 296
Övriga skulder	Not 16	11 649	19 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	317 515	363 040
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 352 830</b>	<b>6 507 514</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>56 217 807</b>	<b>55 503 195</b>

28

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	869 296	-1 044 665
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	456 093	456 093
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 325 390</b>	<b>-588 572</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	93 692	-70 331
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-104 684	21 639
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 314 397</b>	<b>-637 264</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-50 000	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 264 397</b>	<b>-687 264</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>8 460 143</b>	<b>9 147 407</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>9 724 540</b>	<b>8 460 143</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

SR

---

# 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	117
Markanläggningar	Linjär	20
Solpaneler	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

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	2 501 352	2 501 352
Hyror, bostäder	9 129	10 375
Vattenavgifter	76 319	56 978
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 586 800</b>	<b>2 568 705</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	7 240	9 031
Övriga sidointäkter	5 934	7 695
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Övriga rörelseintäkter	15 421	4 893
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>28 590</b>	<b>21 616</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-91 763	-1 943 556
Reparationer	-118 437	-149 761
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 798	-61 278
Försäkringspremier	-36 076	-35 628
Kabel- och digital-TV	-41 143	-40 297
Obligatoriska besiktningar	0	-63 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-126
Snö- och halkbekämpning	-70 000	-70 594
Ersättningar till hyresgäster	0	-6 991
Förbrukningsinventarier	-14 163	-14 947
Fordons- och maskinkostnader	-2 866	-10 336
Vatten	-64 556	-55 145
Fastighetsel	-33 954	-36 257
Uppvärmning	-361	0
Sophantering och återvinning	-86 955	-75 851
Förvaltningsarvode drift	-13 503	-31 602
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-637 575</b>	<b>-2 595 369</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-7 724	-6 919
Förvaltningsarvode administration	-149 141	-84 288
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-27 500	-3 750
Kreditupplysningar	-3 953	-15 760
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 347	-8 561
Kontorsmateriel	-976	-2 416
Telefon och porto	-9 546	-7 305
Konsultarvoden	-1 119	0
Bankkostnader	-720	-2 270
Övriga externa kostnader	-1 175	-2 140
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-224 951</b>	<b>-155 909</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-14 355	0
Sammanträdesarvoden	-48 745	-39 230
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 970	-43 311
Sociala kostnader	-11 933	-2 814
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-110 003</b>	<b>-85 355</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-435 310	-435 310
Avskrivning Markanläggningar	-7 348	-7 348
Avskrivningar Solpaneler	-13 436	-13 436
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-456 093</b>	<b>-456 093</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 364	14 480
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 667	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8 072	514
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>58 103</b>	<b>14 995</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-372 975	-356 681
Övriga räntekostnader	-2 600	-574
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-375 575</b>	<b>-357 255</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	50 822 403	50 822 403
Mark	400 000	400 000
Solpaneler	268 726	268 726
Markanläggning	146 951	146 951
	<b>51 638 080</b>	<b>51 638 080</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>51 638 080</b>	<b>51 638 080</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 679 350	-4 244 041
Solpaneler	-41 429	-27 992
Markanläggningar	-58 780	-51 433
	<b>-4 779 559</b>	<b>-4 323 466</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-435 310	-435 310
Årets avskrivning solpaneler	-13 436	-13 436
Årets avskrivning markanläggningar	-7 348	-7 348
	<b>-456 094</b>	<b>-456 094</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-5 235 653**      **-4 779 560****Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	45 707 743	46 143 053
Mark	400 000	400 000
Solpaneler	213 861	227 297
Markanläggningar	80 823	88 170

**Taxeringsvärden**

Bostäder	47 200 000	37 800 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde****47 200 000**      **37 800 000**

varav byggnader

40 000 000      31 000 000

varav mark

7 200 000      6 800 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	59 368	59 368
	<b>59 368</b>	<b>59 368</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>59 368</b>	<b>59 368</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-59 368	-59 368
	<b>-59 368</b>	<b>-59 368</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-59 368	-59 368
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-59 368</b>	<b>-59 368</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	790	212
Momsfordringar	0	7 056
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>790</b>	<b>7 268</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 030	36 076
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 469	21 469
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 309	6 636
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	399
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>67 808</b>	<b>64 580</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	9 404	7 704
Bankmedel	7 869 964	4 842 297
Transaktionskonto	1 845 173	3 610 142
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 724 540</b>	<b>8 460 143</b>

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	35 926 500	35 976 500
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 926 500	-5 976 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,88%	2022-11-25	5 976 500,00	-5 926 500,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	1,53%	2023-08-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	3,14%	2023-02-28	0,00	5 926 500,00	0,00	5 926 500,00
SWEDBANK	0,78%	2024-06-19	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	0,73%	2024-08-23	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>35 976 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>35 926 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 15 926 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har för avsikt att amortera av ett av lånen om 5 926 500 kr och omförhandla resterande lån under kommande år.

## Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	1 678	646
Skuld sociala avgifter och skatter	9 971	8 099
Clearing	0	10 306
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>11 649</b>	<b>19 051</b>

sk

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 000	7 339
Upplupna räntekostnader	49 235	32 688
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	32 549
Upplupna elkostnader	8 575	7 569
Upplupna vattenavgifter	10 470	11 175
Upplupna kostnader för renhållning	10 342	12 339
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	595
Upplupna styrelsearvoden	23 357	23 357
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 700	21 463
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 440
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 836	212 526
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>317 515</b>	<b>363 040</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 664 000	36 664 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

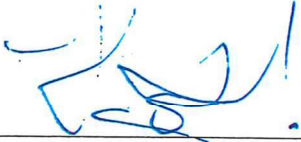
**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg, 2023 05 24

Ort och datum



Oscar Astorga Font De La Vall

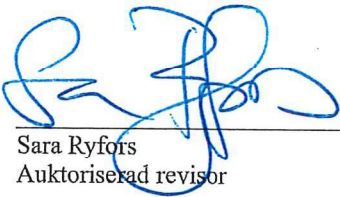


Lisbeth Zachrisson



Monica Maldonado Castro

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023- 05-25  
KPMG AB



Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor



Lennart Bernhardsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Salviadalen, org. nr 769615-7481

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salviadalen för år 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 och kassaflöde 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Göteborg

25/5-23

KPMG AB



Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor



Lennart Bernhardsson  
Förtroendevald revisor



---

# 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 överlätas 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.

## Arsredovisning

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.

---

# BRF Salviadalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Salviadalen 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)







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860