

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

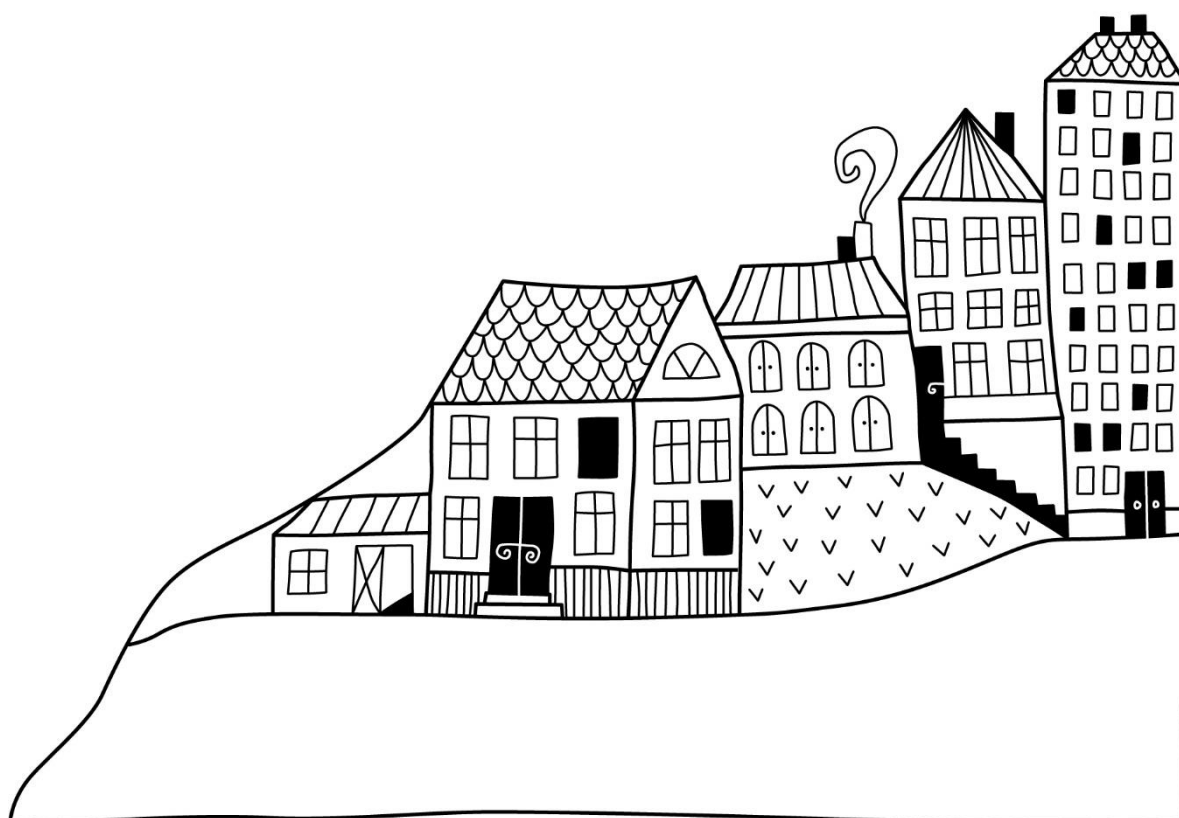
Riksbyggen Brf Sälen i Borås
Org nr: 764500-2929





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Sälen i
Borås 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 Borås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 364 % till 430 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 144 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -221 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sälen 2, 3 och 4 i Borås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastighetens adress är Odengatan 2 och Stenbocksgatan 8-10 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	28
2 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	4
Antal p-platser	8

Total tomtarea	3 332 m ²
Total bostadsarea	1 682 m ²
Total lokalaria	99 m ²
Årets taxeringsvärde	27 184 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 369 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Älvsborg. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Tele 2	Kabel-tv
Borås Energi	Elavtal

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 177 tkr och planerat underhåll för 500 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 uppdaterades senast i januari 2020. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 811 tkr och de närmaste 10 åren till 3 823 tkr. Detta motsvarar en genomsnittlig kostnad på 427 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 427 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1993
Fönsterbyte	1993
Takrenovering	1993
Fasadmålning	2017-2018
Omläggning av trapphus	
Dörrbyte	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	500 tkr

Planerat underhåll

	År
Balkongrenovering	2023-2025
Underhåll fasader	2034
Fönsterbyte	2038

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Andersson	Ordförande	2024
Anders Gustafsson	Ledamot	2023
Anders Svensson	Ledamot	2023
Christina Thonäng	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Andersson	Suppleant	2023
Johan Borén	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	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 64 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 2,0 %.

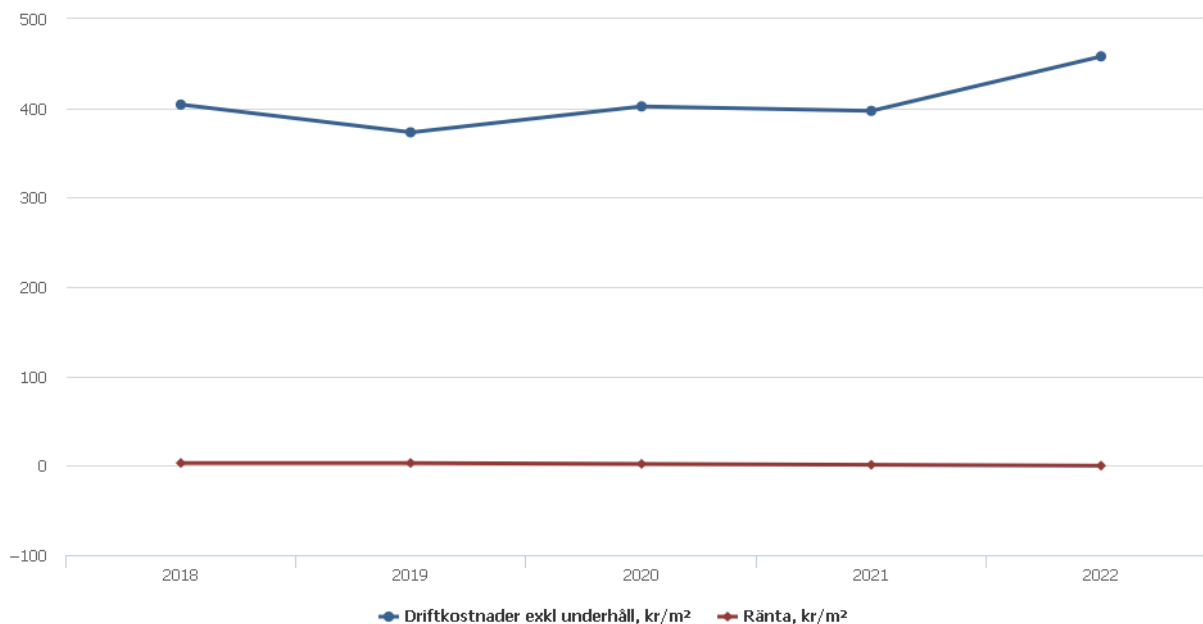
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från 2023-08-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 777 kr/m²/år.

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



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 345	1 345	1 345	1 345	1 334
Resultat efter finansiella poster	-365	177	217	279	185
Soliditet %	87	83	81	76	69
Likviditet %	430	364	326	271	190
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	458	397	402	373	404
Ränta, kr/m²	0	1	2	3	3
Lån, kr/m²	0	41	99	155	211

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 330	2 816 745	-704 235	177 295
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			177 295	-177 295
Reservering underhållsfond		427 000	-427 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-500 000	500 000	
Årets resultat				-365 303
Vid årets slut	62 330	2 743 745	-453 940	-365 303

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-526 939
Årets resultat	-365 303
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-427 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	500 000
Summa	-819 242

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 819 242**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 345 449	1 345 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 597	12 729
Summa rörelseintäkter		1 360 046	1 358 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 359 040	-744 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 064	-269 730
Personalkostnader	Not 6	-5 678	-26 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-144 176	-144 176
Summa rörelsekostnader		-1 741 958	-1 184 820
Rörelseresultat		-381 912	173 396
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 048	6 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 659	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-98	-2 149
Summa finansiella poster		16 609	3 899
Resultat efter finansiella poster		-365 303	177 295
Årets resultat		-365 303	177 295



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	893 333	1 032 633
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	4 875	9 750
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	15 840	0
Summa materiella anläggningstillgångar		914 048	1 042 383
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	63 500	63 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 500	63 500
Summa anläggningstillgångar		977 548	1 105 883
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	3 158	3 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	48 190	44 666
Summa kortfristiga fordringar		51 348	48 187
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 264 178	1 670 871
Summa kassa och bank		1 264 178	1 670 871
Summa omsättningstillgångar		1 315 526	1 719 057
Summa tillgångar		2 293 073	2 824 940



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	62 330	62 330
Fond för yttre underhåll	2 743 745	2 816 745
Summa bundet eget kapital	2 806 075	2 879 075
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-453 939	-704 235
Årets resultat	-365 303	177 295
Summa fritt eget kapital	-819 242	-526 939
Summa eget kapital	1 986 832	2 352 135
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	76 431
Leverantörsskulder	59 256	109 860
Skatteskulder	1 385	7 183
Övriga skulder	Not 19	29 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	249 920
Summa kortfristiga skulder	306 241	472 805
Summa eget kapital och skulder	2 293 073	2 824 940



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
Byggnad 1936	Linjär	50
Ombyggnad 1994	Linjär	38
Tillkommande utgifter	Linjär	10-20
Inventarier och verktyg	Linjär	10

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	1 306 128	1 306 128
Hyror, lokaler	19 644	19 644
Hyror, garage	20 160	20 160
Hyror, p-platser	19 194	19 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 644	-19 644
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33	0
Summa nettoomsättning	1 345 449	1 345 488

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	14 473	12 369
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-1
Övriga rörelseintäkter	120	360
Summa övriga rörelseintäkter	14 597	12 729

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-500 000	0
Reparationer	-176 512	-21 176
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 638	-66 968
Försäkringspremier	-34 047	-33 364
Kabel- och digital-TV	-44 203	-42 926
Återbäring från Riksbyggen	2 700	2 700
Serviceavtal	0	-540
Obligatoriska besiktningar	-9 375	0
Bevakningskostnader	0	-467
Förbrukningsinventarier	-515	-957
Vatten	-100 525	-98 421
Fastighetsel	-41 430	-38 921
Uppvärmning	-285 918	-288 934
Sophantering och återvinning	-89 270	-100 263
Förvaltningsarvode drift	-12 306	-54 021
Summa driftskostnader	-1 359 040	-744 257



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-167 040	-217 638
IT-kostnader	-1 350	-900
Arvode, yrkesrevisorer	-16 650	-28 675
Övriga förvaltningskostnader	-16 300	-4 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 041	-13 797
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Konsultarvoden	-9 338	0
Bankkostnader	-2 100	-1 750
Övriga externa kostnader	-4 725	0
Summa övriga externa kostnader	-233 064	-269 730

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-5 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	0	-4 900
Sociala kostnader	-678	-6 758
Summa personalkostnader	-5 678	-26 658

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-99 947	-99 947
Avskrivningar tillkommande utgifter	-39 353	-39 353
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 875	-4 875
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-144 176	-144 176

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	6 048	6 048
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 048	6 048

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 643	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	0
Övriga ränteintäkter	4	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 659	0



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-91	-2 149
Övriga räntekostnader	-7	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-98	-2 149

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 449 132	4 449 132
Mark	30 000	30 000
Tillkommande utgifter	1 254 516	1 254 516
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 733 648	5 733 648

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 768 827	-3 668 880
Tillkommande utgifter	-932 188	-892 834
	-4 701 014	-4 561 714

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-99 947	-99 947
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-39 353	-39 353
	-139 300	-139 300

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 840 314	-4 701 014
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

893 334	1 032 633
----------------	------------------

Varav

Byggnader	580 358	680 305
Mark	30 000	30 000
Tillkommande utgifter	282 975	322 328

Taxeringsvärden

Bostäder	26 800 000	23 800 000
Lokaler	384 000	569 000

Totalt taxeringsvärde

27 184 000	24 369 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>17 367 000</i>	<i>13 736 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>9 817 000</i>	<i>10 633 000</i>
-------------------	------------------	-------------------



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	48 750	48 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 750	48 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-39 000	-34 125
	-39 000	-34 125
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 875	-4 875
	-4 875	-4 875
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-43 875	-39 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 875	-39 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 875	9 750

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffning under året	15 840	0
Vid årets slut	15 840	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	63 500	63 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	63 500	63 500

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 158	3 521
Summa övriga fordringar	3 158	3 521



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 121	34 047
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 619	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450	10 619
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 190	44 666

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	13 785	14 111
Transaktionskonto	1 250 393	1 656 760
Summa kassa och bank	1 264 178	1 670 871

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	76 431
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	76 431

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	29 350	29 350
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	29 350	29 410

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 169	13 198
Upplupna elkostnader	8 444	5 961
Upplupna vattenavgifter	8 574	8 354
Upplupna värmekostnader	39 420	42 088
Upplupna kostnader för renhållning	7 582	7 143
Upplupna revisionsarvoden	15 700	14 300
Upplupna styrelsearvoden	26 000	42 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 475	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	99 886	116 876
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 249	249 920



Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 437 000	1 437 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

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

Kristian Andersson

Anders Gustafsson

Christina Thonäng

Anders Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Maria Ullinger
Auktoriserad revisor
KPMG



Riksbyggen Brf Sälen i Borås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Sälen i Borås 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



Verification

Transaction 09222115557495327311

Document

Årsredovisning Sälen 2022, 204528

Main document

20 pages

Initiated on 2023-06-22 09:56:50 CEST (+0200) by

Stefanie Johansson (SJ)

Finalised on 2023-06-27 16:15:25 CEST (+0200)

Initiator

Stefanie Johansson (SJ)

Riksbyggen

stefanie.johansson@riksbyggen.se

Signing parties

Kristian Andersson (KA)

k_troopa@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KRISTIAN ANDERSSON"

Signed 2023-06-22 10:23:01 CEST (+0200)

Christina Thonäng (CT)

kickiluran@live.se



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA THONÄNG"

Signed 2023-06-22 10:49:42 CEST (+0200)

Anders Gustafsson (AG)

anders.gustafsson500@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS GUSTAFSSON"

Signed 2023-06-26 13:29:53 CEST (+0200)

Anders Svensson (AS)

anders75svensson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS SVENSSON"

Signed 2023-06-23 17:22:43 CEST (+0200)

Maria Ullinger (MU)

maria.ullinger@kpmg.se



Verification

Transaction 09222115557495327311



The name returned by Swedish BankID was "Inger Maria Ullinger"
Signed 2023-06-27 16:15:25 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

