

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Sadelmakaren  
Org nr: 769602-7551





---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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.

## Medlemsvinst

RBF Sadelmakaren är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 32 300 kronor i återbäring samt 28 512 kronor i utdelning.

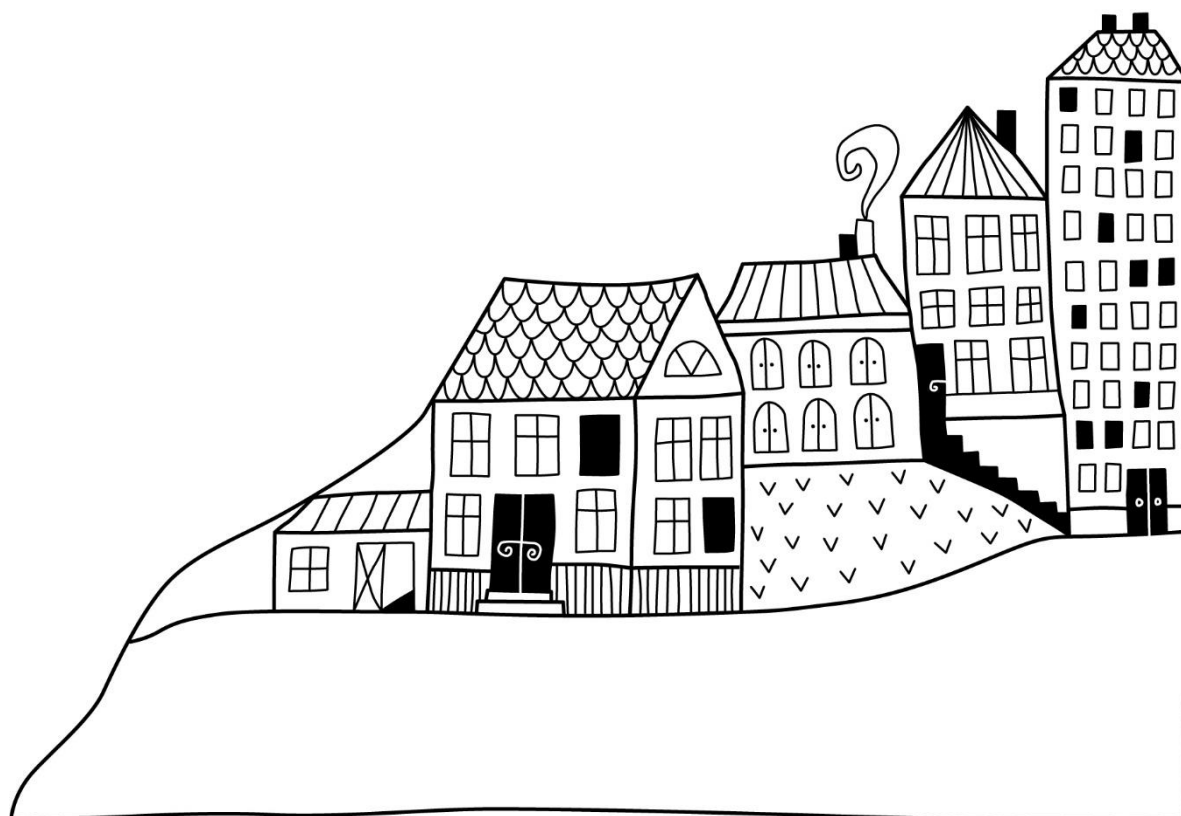
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sadelmakaren 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 Borlänge kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 540 % till 391 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 466 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 189 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 3 058 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 17 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bryggaren 14 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 198 lägenheter och 10 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991-1993. Fastighetens adress är Bragegatan 2-4, Forssa Gränd 1-9, Stenhålsgränd 10-18 och Älvåsgatan 25-29 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
20	6	69	22	198

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Varmgarage	Kallgarage	P-platser med el	P-plats utan el
10	40	42	59	12

Total tomtarea	35 497 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	15 023 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	15 023 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	3 883 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	3 883 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	199 652 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	157 667 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17,79 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning, inte förvaltare	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Digitala tjänster	Telenor
Bevakning	Securitas
Drift- och underhåll datorutrustning	2JK Konsult

#### 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 729 tkr och planerat underhåll för 2 397 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2022 och visar på ett underhållsbehov om 4 585 tkr per år sett över 30 år. Avsättning har gjorts med 3 943 tkr enligt underhållsplan oktober 2021.

## Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt (takbehandling, värmekabel hängrännor)	2014
Markytor/lekplatser	2014
Byte låssystem	2016
Belysning och fiber	2016
Ducar	2016
Markytor	2016
Byte styrutrustning	2017
Entrétak, vinkelrännor	2017
Asfaltering, utemiljö trädgård	2017
Plåtarbeten Coop	2018
Underhållsspolning, byte brunnar, ducar mm	2018
Byte takfönster, dörrstängare mm	2018
Styrducar, luftrenare soprum	2019
Puts fasad, takbehandling, dörröppnare	2019
Asfaltering, armaturer, körgrind, staket	2019
Coop investeringsbidrag	2020
Asfaltering, belysning torg och parkering	2020
Underhållsspolning	2021
Styrenhet Hus C	2021
Belysning, armaturer garage, trappuppgång, parkeringar	2021
Asfaltering mm utemiljö	2021

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Förskolan renovering	796 078
Gästrummen renovering, Torktumlare	242 515
Belysning allmänna utrymmen. Rensning ventilationskanaler. Tryckknappar hiss	1 016 332
Markytor, yttre miljö	268 973
Garage och p-platser	72 631

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>
Kennet Arvidsson	Ordförande	2023
Erik Arnberg	Sekreterare	2024
Eva Hedvall	Vice ordförande	2023
Inger Boström	Ledamot	2023
Susanne Olsson	Ledamot	2024
Solbritt Hurtig	Ledamot	2024
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
André Nordfeldt Holmqvist	Suppleant	2023
Anette Vestberg	Suppleant	2024
Christer Junglert	Suppleant	2023
Lennart Runqvist	Suppleant	2024
Torbjörn Arnberg	Suppleant	2024
Mats Simpson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå
Bernt Engvall	Förtroendevald revisor
Raimo Aittama	Suppleant förtroendevald revisor

## Valberedning

Gun Klintberg  
Lillemor Jensen  
Mona Jonsson

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 243 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 247 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 861 kr/m<sup>2</sup>/år.

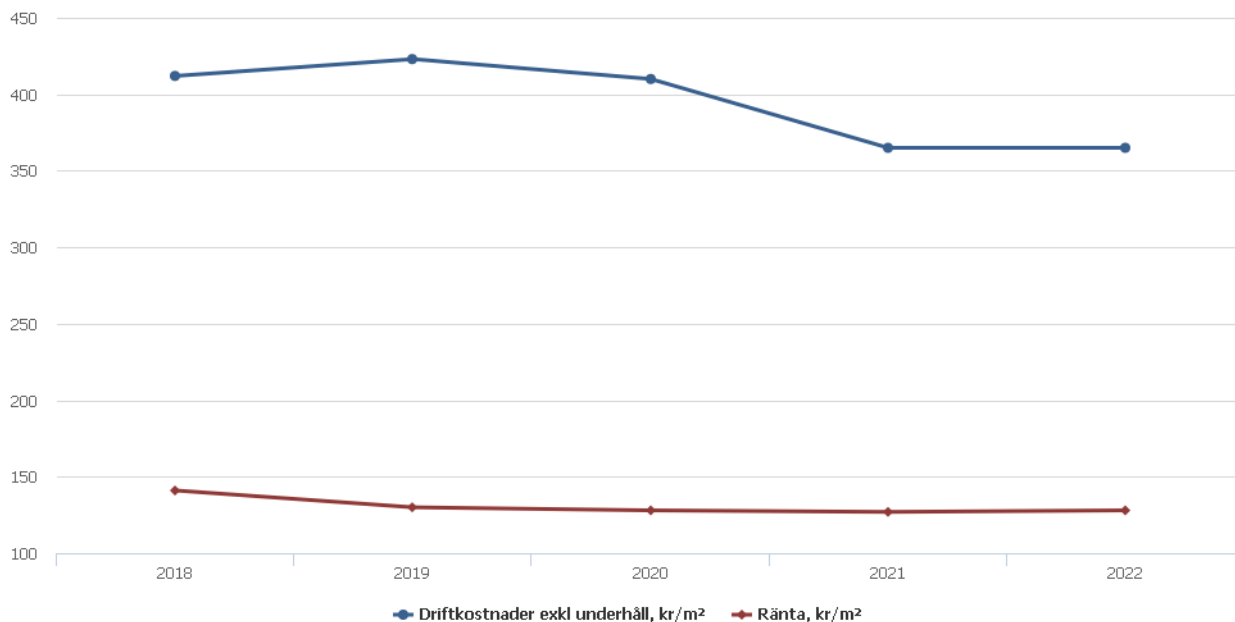
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	16 384	16 099	15 798	15 722	15 484
Resultat efter finansiella poster	1 723	2 648	3 444	2 307	2 770
Balansomslutning	133 739	143 519	141 185	139 145	138 355
Soliditet %	24	21	19	17	16
Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	391	537	542	487	418
Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	65	97			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	861	847	831	823	811
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	365	365	410	423	412
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	128	127	128	130	141
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 447	6 072	6 129	6 216	6 288
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	2 259	2 375	2 374	2 405	2 269
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup>	16 077	16 264	16 557	16 832	17 422
El, kWh	449 571	475 196	542 824	582 684	549 972



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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	198 000	27 471 174	-471 197	2 647 680
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 647 680	-2 647 680
Reservering underhållsfond		3 943 000	-3 943 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 396 528	2 396 528	
Årets resultat				1 722 766
<b>Vid årets slut</b>	<b>198 000</b>	<b>29 017 646</b>	<b>630 011</b>	<b>1 722 766</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 176 483
Årets resultat	1 722 766
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 943 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 396 528
<b>Summa</b>	<b>2 352 777</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>2 352 777</b>
--	------------------

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

### *Förtydligande av årets resultat*

Årets resultat före fondförändring	1 722 766
Avsättning till underhållsfond	- 3 946 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 396 528</u>
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	173 294



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 383 740	16 098 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 706	195 225
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 542 446</b>	<b>16 293 983</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 000 451	-7 670 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 034 118	-2 091 715
Personalkostnader	Not 6	-176 035	-180 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 466 086	-1 484 894
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 676 691</b>	<b>-11 427 103</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 865 755</b>	<b>4 866 880</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	28 512	28 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	137 838	43 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 309 339	-2 291 133
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 142 989</b>	<b>-2 219 199</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 722 766</b>	<b>2 647 680</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 722 766</b>	<b>2 647 680</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	113 680 373	114 993 737
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	277 028	429 751
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 957 401</b>	<b>115 423 488</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	297 000	297 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>297 000</b>	<b>297 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 254 401</b>	<b>115 720 488</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 899	3 299
Övriga fordringar	Not 14	1 225 942	1 456 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 093 284	1 111 353
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 324 125</b>	<b>2 571 509</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	17 160 260	25 227 030
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 160 260</b>	<b>25 227 030</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 484 385</b>	<b>27 798 539</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>133 738 786</b>	<b>143 519 027</b>



# 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	198 000	198 000	
Fond för yttre underhåll	29 017 646	27 471 174	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>29 215 646</b>	<b>27 669 174</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	630 011	-471 197	
Årets resultat	1 722 766	2 647 680	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 352 777</b>	<b>2 176 483</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 568 423</b>	<b>29 845 658</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	72 192 504	85 142 504
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 192 504</b>	<b>85 142 504</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 300 000	24 650 000
Leverantörsskulder		805 528	841 337
Skatteskulder		15 891	24 881
Övriga skulder	Not 18	69 297	545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 787 142	3 014 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 977 858</b>	<b>28 530 866</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>133 738 786</b>	<b>143 519 027</b>



# 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	105
Standardförbättring/ombyggnation	Linjär	10-15
Gemensamhetslokal	Linjär	40
Ombyggnad gruppboende	Linjär	15
Byggnation garage efter brand	Linjär	20
Byggnation trapp i lokal	Linjär	10
Maskiner och 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	12 941 604	12 726 720
Hyrer, lokaler	2 914 356	2 837 594
Hyrer, garage	336 600	336 900
Hyrer, p-platser	93 420	93 780
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	51	-510
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 900	-4 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 585	-15 254
Bränsleavgifter, lokaler	73 124	75 684
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	49 070	48 544
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 383 740</b>	<b>16 098 758</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	13 392	13 392
Övriga lokalintäkter (gemensamhetslokal)	77 720	76 520
Övriga avgifter (taggar)	1 200	0
Övriga ersättningar (panter, överlåtelse, gästlgh, nycklar)	50 105	34 739
Övriga rörelseintäkter (reklampelare, elladdning)	16 289	50 451
Försäkringsersättningar	0	20 123
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>158 706</b>	<b>195 225</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 396 528	-1 074 258
Reparationer	-729 029	-980 720
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-473 282	-459 552
Försäkringspremier	-413 236	-355 568
Kabel- och digital-TV	-619 144	-608 624
Återbäring från Riksbyggen	32 300	29 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 766	-43 768
Sotning	-8 106	-4 731
Obligatoriska besiktningar	-249 106	-258 137
Bevakningskostnader	-173 106	-186 272
Snö- och halkbekämpning	-332 861	-207 859
Statuskontroll	-146	-73 892
Drift och förbrukning, övrigt	-5 239	0
Förbrukningsinventarier (möbler mm gästrum)	-48 339	-23 935
Vatten	-511 402	-545 692
Fastighetsel	-910 916	-708 293
Uppvärmning	-1 340 432	-1 387 352
Sophantering och återvinning	-524 998	-471 170
Förvaltningsarvode drift (extra yttre och inre skötsel. teknisk förvaltning)	-264 114	-310 237
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 000 451</b>	<b>-7 670 359</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 861 125	-1 824 951
Arvode, yrkesrevisorer	-10 930	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-24 337	-44 895
Kreditupplysningar	-27	-524
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 943	-24 511
Telefon och porto( höjd avgift Telia)	-98 402	-86 311
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen Dalarna)	-14 256	-9 504
Konsultarvoden	0	-87 898
Bankkostnader	-2 100	-2 120
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 034 118</b>	<b>-2 091 715</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-124 800	-138 000
Sammanträdesarvoden	-11 700	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-24 000
Sociala kostnader	-27 535	-18 135
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-176 035</b>	<b>-180 135</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 186 051	-1 186 051
Avskrivning Markinventarier	-60 000	-60 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-67 313	-67 313
Avskrivning Maskiner och inventarier	-152 723	-171 531
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 466 086</b>	<b>-1 484 894</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	28 512	28 512
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>28 512</b>	<b>28 512</b>





**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	33 685	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	104 004	43 166
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	256
Övriga ränteintäkter	122	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>137 838</b>	<b>43 422</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	118 758 225	118 758 225
Mark	10 844 260	10 844 260
Trapp till kontoret	500 000	500 000
Gemensamhetslokal	2 128 868	2 128 868
Ombyggnad gruppboende	259 695	259 695
Garage RB	1 200 000	1 200 000
	<b>133 691 048</b>	<b>133 691 048</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>133 691 048</b>	<b>133 691 048</b>

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

Byggnader	-16 780 127	-15 647 299
Ny trapp till kontoret	-250 000	-200 000
Gemensamhetslokal	-1 064 803	-1 011 581
Ombyggnad gruppboende	-242 382	-225 069
Garage RB	-360 000	-300 000
	<b>-18 697 312</b>	<b>-17 383 949</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 132 829	-1 132 829
Årets avskrivning trapp	-50 000	-50 000
Årets avskrivning gemensamhetslokal	-53 222	-53 222
Årets avskrivning ombyggnad gruppboende	-17 313	-17 313
Årets avskrivning garage RB	-60 000	-60 000
	<b>-1 313 364</b>	<b>-1 313 364</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 010 676</b>	<b>-18 697 313</b>

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>113 680 372</b>	<b>114 993 736</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	100 845 269	101 978 098
Mark	10 844 260	10 844 260
Ny trapp till kontoret	200 000	250 000
Gemensamhetslokal	1 010 843	1 064 065
Ombyggnad gruppboende	0	17 313
Garage RB	780 000	840 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	182 400 000	140 600 000
Lokaler	17 252 000	17 067 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>199 652 000</b>	<b>157 667 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>160 058 000</i>	<i>123 109 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 594 000</i>	<i>34 558 000</i>
<b>Not 11 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Anskaffningsvärden	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 439 317	1 206 836
Installationer	1 320 383	1 320 383
	<b>2 759 700</b>	<b>2 527 219</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	232 481
	<b>0</b>	<b>232 481</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 759 700</b>	<b>2 759 700</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-1 009 566	-838 035
Installationer	-1 320 383	-1 320 383
	<b>-2 329 949</b>	<b>-2 158 418</b>

**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-152 723	-171 531
	<b>-152 723</b>	<b>-171 531</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-1 162 289	-1 009 566
Installationer	-1 320 383	-1 320 383

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-2 482 672**      **-2 329 949****Restvärde enligt plan vid årets slut****277 028**      **429 751****Varav**

Inventarier och verktyg (tvättmaskiner och torktumlare)	277 028	429 751
---	---------	---------

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar (594 andelar i Intresseföreningen Dalarna)	297 000	297 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>297 000</b>	<b>297 000</b>

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-4 577	-4 577
Kundfordringar	9 476	7 876
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 899</b>	<b>3 299</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	86 654	98 868
Momsfordringar	74 676	44 431
Andra kortfristiga fordringar	1 064 612	1 313 648
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 225 942</b>	<b>1 456 857</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	334 776	413 236
Förutbetalda driftkostnader	45 834	41 496
Förutbetalt förvaltningsarvode	464 376	456 238
Förutbetald kabel-tv-avgift	106 492	135 753
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 805	64 630
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 093 284</b>	<b>1 111 353</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel	11 556 236	18 952 232
Transaktionskonto	5 604 023	6 274 797
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>17 160 260</b>	<b>25 227 030</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	98 492 504	109 792 504
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 000 000	-23 550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 300 000	-1 100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>72 192 504</b>	<b>85 142 504</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,40%	2023-03-24	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	2,53%	2024-03-25	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	1,76%	2025-10-24	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	2,32%	2026-03-25	11 242 504,00	0,00	1 100 000,00	10 142 504,00
STADSHYPOTEK	3,96%	2027-09-30	23 550 000,00	0,00	10 200 000,00	13 350 000,00
<b>Summa</b>			<b>109 792 504,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 300 000,00</b>	<b>98 492 504,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 25 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	69 297	0
Clearing	0	545
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>69 297</b>	<b>-545</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	613	20 169
Upplupna räntekostnader	316 178	322 345
Upplupna driftskostnader	119 875	51 053
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 936	158 528
Upplupna elkostnader	107 667	78 754
Upplupna vattenavgifter	41 778	41 727
Upplupna värmekostnader	216 027	206 278
Upplupna kostnader för renhållning	44 612	41 825
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	0	162 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	75 298
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 234	20 264
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 844 222	1 817 961
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 787 142</b>	<b>3 014 103</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	251 904 000	251 904 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



Styrelsens underskrifter har lämnats digitalt, se nedan

*Kennet Arvidsson*

*Erik Arnberg*

*Eva Hedvall*

*Solbritt Hurtig*

*Inger Boström*

*Susanne Olsson*

*Ewa Wahnström*

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan

KPMG AB

*Torbjörn Sjöström*  
Auktoriserad revisor

*Bernt Engvall*  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sadelmakaren, org. nr 769602-7551

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sadelmakaren 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 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Sadelmakaren 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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 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.

Borlänge den

Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Bernt Engvall  
Förtroendevald 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).

## 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 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.

## 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



# RBF Sadelmakaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Sadelmakaren 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)

