Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Salahus 1
Org nr: 779500-1168

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggen Bostadsrättsförening Salahus nr 1

Tid: **Tisdagen den 19 maj 2026 kl 18.00**

Plats: **Innergården, (vid dåligt väder, Föreningslokalen Ringgatan 29 D)**

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en 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 styrelseledamöterna.
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. *(Ordförandeskapet väljs på 1 år)*
p) Val av styrelseledamöter på 2 år och suppleanter på 1 år.
q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
    1. Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)
t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid
ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla
ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsvinst

RBF Salahus 1 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 1 500 kronor i återbäring.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Salahus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 Sala kommun.

Årets resultat är betydligt bättre i år jämfört med föregående år beroende på betydligt lägre reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 8 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 60 % till 146 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 412 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 597 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten marknaden 1 i Sala kommun med därpå 3 st byggnader uppförda med 44 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Bergslagsgatan 3 - 5 och Ringgatan 29.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	Summa
44	44

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
3	12

Total tomtarea	5 798 m²
Total bostadsarea	2 248 m²
Total lokalarea	26 m²

Årets taxeringsvärde	16 816 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 151 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, städavtal och trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Snöröjning	Riksbyggen
Kabel - TV och bredband	Tele2

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 175 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 261 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 413 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 37 825 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 066 tkr (474 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Omläggning av tak	2004
Byte av elledningar	2005
Byte av dörrar	2006
Installation av bredband	2007
Byte av undercentral	2004
Tvättinventarier	2013
Balkongdörrar	2014
Carportar	2014
Dränering	2016
Takbesiktning och takåtgärder	2017
Huskropp utvändigt och installationer	2018
Byte av namntavlor	2019
Relining bottenstammar	2019
Måleriarbeten	2019
Tvättstugan	2020
Lagning av källartrappor	2020
Infodring rör	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt; takbesiktning	32 175

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Pettersson	Ordförande	2026
Daniel Lindström	Sekreterare	2026
Jacob Lennartsson	Ledamot	2027
Johnny Westling Florinus	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Emilsson	Suppleant	2026
Christopher Törnqvist	Suppleant	2026
Laila Gråbergs	Suppleant	2026
Margot Mattsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB		2026
Sisko Hedlund	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2026

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening TL

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 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 % och värmeavgiften med 30 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 929 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

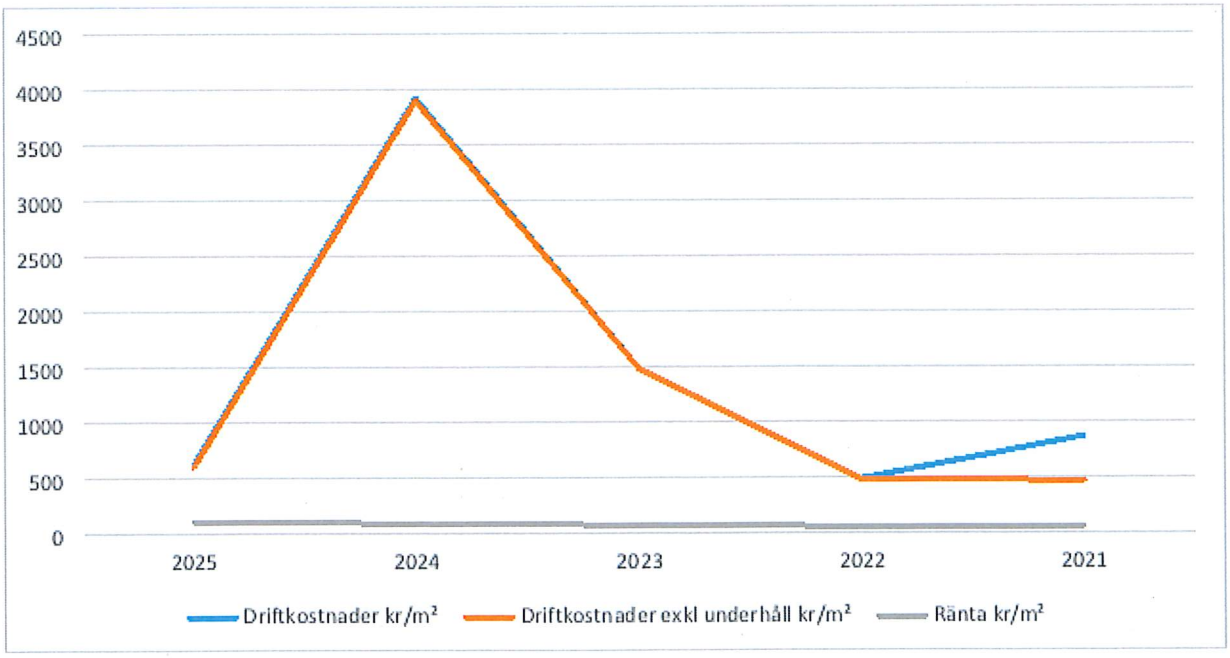
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 782	2 571	2 502	2 358	2 310
Rörelsens intäkter	2 783	8 628	4 321	2 390	2 343
Resultat efter finansiella poster*	185	−1 439	−191	263	−616
Årets resultat	185	−1 439	−191	263	−616
Resultat exkl avskrivningar	597	−1 032	214	674	−230
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−468	−2 077	−831	−276	−1 207
Balansomslutning	4 890	4 239	7 232	5 596	5 545
Årets kassaflöde	1 045	−854	199	446	−926
Soliditet %*	−77	−93	−35	−41	−47
Likviditet %	146	60	124	159	100
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	29	57	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 192	1 111	1 076	1 017	997
Driftkostnader kr/kvm	622	3 906	1 486	473	861
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	608	3 888	1 486	473	469
Energikostnad kr/kvm*	325	342	249	248	256
Underhållsfond kr/kvm	1 923	1 469	1 027	568	150
Reservering till underhållsfond kr/kvm	469	460	460	418	430
Sparande kr/kvm*	277	192	305	297	291
Ränta kr/kvm	95	80	62	56	57
Skuldsättning kr/kvm*	3 466	3 366	3 173	3 288	3 403
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 466	3 366	3 173	3 288	3 403
Räntekänslighet %*	2,9	3,0	3,0	3,2	3,4

* obligatoriska nyckeltal



TL

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 050	3 340 153	−5 891 533	−1 438 764
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 438 764	1 438 764
Reservering underhållsfond		1 065 900	−1 065 900	
Ianspråktagande av underhållsfond		−32 175	32 175	
Årets resultat				185 366
Vid årets slut	**42 050**	**4 373 878**	**−8 364 022**	**185 366**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−7 330 297
Årets resultat	185 366
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 065 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 175
Summa	**−8 178 656**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 8 178 656**

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

TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 782 417	2 571 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	6 057 057
Summa rörelseintäkter		**2 782 717**	**8 628 189**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 413 639	−8 882 136
Övriga externa kostnader	Not 5	−453 282	−507 077
Personalkostnader	Not 6	−103 335	−93 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−412 094	−406 343
Summa rörelsekostnader		**−2 382 351**	**−9 888 775**
Rörelseresultat		**400 366**	**−1 260 587**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 735	2 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−216 735	−180 989
Summa finansiella poster		**−215 000**	**−178 177**
Resultat efter finansiella poster		**185 366**	**−1 438 764**
Årets resultat		**185 366**	**−1 438 764**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 319 407	3 731 502
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 319 407**	**3 731 502**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**22 000**	**22 000**
Summa anläggningstillgångar		**3 341 407**	**3 753 502**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	126 122	121 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	238 127	224 153
Summa kortfristiga fordringar		**364 249**	**345 635**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 184 800	140 055
Summa kassa och bank		**1 184 800**	**140 055**
Summa omsättningstillgångar		**1 549 049**	**485 689**
Summa tillgångar		**4 890 456**	**4 239 191**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 050	42 050
Fond för yttre underhåll		4 373 878	3 340 153
Summa bundet eget kapital		**4 415 928**	**3 382 203**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−8 364 022	−5 891 533
Årets resultat		185 366	−1 438 764
Summa fritt eget kapital		**−8 178 656**	**−7 330 297**
Summa eget kapital		**−3 762 728**	**−3 948 094**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 580	2 145 199
Summa långfristiga skulder		**30 580**	**2 145 199**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 851 517	5 510 118
Leverantörsskulder	Not 16	231 054	12 541
Skatteskulder	Not 17	8 410	800
Övriga skulder	Not 18	47 714	31 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	483 909	487 315
Summa kortfristiga skulder		**8 622 604**	**6 042 086**
Summa eget kapital och skulder		**4 890 456**	**4 239 191**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	400 366	−1 260 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	412 094	406 343
	812 460	**−854 244**
Erhållen ränta	1 522	2 812
Erlagd ränta	−209 538	−175 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**604 444**	**−1 026 597**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−18 401	1 809 447
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	231 923	−1 998 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**817 965**	**−1 215 894**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−76 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−76 688**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−287 220	−261 220
Upptagna lån	514 000	700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**226 780**	**438 780**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 044 745	−853 802
Likvida medel vid årets början	140 055	993 857
Likvida medel vid årets slut	1 184 800	140 055
Kassa och Bank BR	1 184 800	140 055

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fasadförbättring, stambyte	Linjär	30
Takomläggning	Linjär	30
Byte av dörrar	Linjär	40
Byte av undercentral	Linjär	20
Tvättinventarier	Linjär	10
Balkongdörrar	Linjär	30
Carportar	Linjär	20
Porttelefoner entrédörrar	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 089 128	2 048 040
Hyror, bostäder	2 400	0
Hyror, lokaler	29 148	2 148
Hyror, garage	33 120	33 120
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−1 254	−804
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−1 380
Bränsleavgifter, bostäder	620 976	477 984
Övriga ersättningar	8 904	12 036
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−12
Summa nettoomsättning	**2 782 417**	**2 571 132**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	240
Försäkringsersättningar	0	6 056 817
Summa övriga rörelseintäkter	**300**	**6 057 057**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−32 175	−40 500
Reparationer	−174 948	−7 532 706
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−52 520	−44 910
Försäkringspremier	−95 526	−85 289
Kabel- och digital-TV	−137 280	−135 098
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Obligatoriska besiktningar	0	−16 963
Bevakningskostnader	−10 230	−9 555
Snö- och halkbekämpning	−76 240	−129 918
Förbrukningsinventarier	−80	−10 791
Vatten	−117 912	−104 229
Fastighetsel	−48 082	−82 062
Uppvärmning	−573 833	−591 480
Sophantering och återvinning	−95 778	−99 136
Förvaltningsarvode drift	−535	0
Summa driftskostnader	**−1 413 639**	**−8 882 136**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−397 375	−369 949
IT-kostnader	−2 687	−2 181
Arvode, yrkesrevisorer	−20 000	−18 875
Övriga förvaltningskostnader	−18 638	−95 137
Kreditupplysningar	−545	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 704	−10 028
Telefon och porto	−2 547	−2 911
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−50
Medlems- och föreningsavgifter	−3 520	−3 520
Bankkostnader	−3 268	−4 427
Summa övriga externa kostnader	**−453 282**	**−507 077**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−80 650	−70 300
Sammanträdesarvoden	−5 400	−4 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 000	−2 000
Sociala kostnader	−15 285	−16 520
Summa personalkostnader	**−103 335**	**−93 220**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Markanläggningar	−68 750	−68 750
Avskrivning Markinventarier	−7 669	−1 917
Avskrivningar tillkommande utgifter	−335 676	−335 676
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−412 094**	**−406 343**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	213	403
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	92	0
Övriga ränteintäkter	1 430	2 409
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 735**	**2 812**

TL

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−215 682	−180 882
Övriga räntekostnader	−1 053	−5
Övriga finansiella kostnader	0	−102
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−216 735**	**−180 989**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	889 700	889 700
Mark	26 900	26 900
Anslutningsavgifter	167 950	167 950
Tillkommande utgifter	9 613 733	9 613 733
Markanläggning	1 375 000	1 375 000
Markinventarier	76 688	0
	12 149 971	**12 073 283**
Årets anskaffningar		
Markinventarier; laddstolpar	0	76 688
	0	**76 688**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**12 149 971**	**12 149 971**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−889 700	−889 700
Anslutningsavgifter	−167 950	−167 950
Tillkommande utgifter	−6 602 652	−6 266 977
Markanläggningar	−756 250	−687 500
Markinventarier	−1 917	0
	−8 418 469	**−8 012 127**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−335 676	−335 676
Årets avskrivning markanläggningar	−68 750	−68 750
Årets avskrivning markinventarier	−7 669	−1 917
	−412 095	**−406 343**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−8 830 564**	**−8 418 470**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**3 319 407**	**3 731 502**
Varav		
Mark	26 900	26 900
Tillkommande utgifter	2 675 405	3 011 081
Markanläggningar	550 000	618 750
Markinventarier	67 102	74 771

Taxeringsvärden

Bostäder	16 520 000	13 800 000
Lokaler	296 000	351 000
Totalt taxeringsvärde	**16 816 000**	**14 151 000**
varav byggnader	*12 707 000*	*11 120 000*
varav mark	*4 109 000*	*3 031 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	22 000	22 000
Summa andra långfristiga fordringar	**22 000**	**22 000**

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	126 122	121 482
Summa övriga fordringar	**126 122**	**121 482**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	213	0
Förutbetalda försäkringspremier	101 787	95 526
Förutbetalda driftkostnader	2 738	2 558
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 672	91 660
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 717	34 290
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**238 127**	**224 153**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	13 091	13 091
Transaktionskonto	1 171 709	126 964
Summa kassa och bank	**1 184 800**	**140 055**

TL

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 882 097	7 655 317
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–292 220	–282 220
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 559 297	-5 227 898
Långfristig skuld vid årets slut	**30 580**	**2 145 199**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,30%	2026-02-05	755 010,00	0,00	19 612,00	735 398,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2026-04-30	3 167 500,00	0,00	35 000,00	3 132 500,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2026-02-27	0,00	500 000,00	5 000,00	495 000,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2026-06-01	415 922,00	0,00	48 932,00	366 990,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2026-06-01	1 027 665,00	0,00	11 356,00	1 016 309,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2026-03-03	1 062 000,00	0,00	24 000,00	1 038 000,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2026-09-30	378 000,00	0,00	56 000,00	322 000,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2026-09-30	700 000,00	0,00	21 000,00	679 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2027-01-30	149 220,00	0,00	66 320,00	82 900,00
Summa			**7 655 317,00**	**500 000,00**	**287 220,00**	**7 868 097,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändras 8 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 292 220 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 82 900 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	174 304	10 286
Ej reskontraförda leverantörsskulder	56 750	2 255
Summa leverantörsskulder	**231 054**	**12 541**

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	8 410	800
Summa skatteskulder	**8 410**	**800**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	16 402	0
Medlemmarnas reparationsfonder	31 312	31 312
Summa övriga skulder	**47 714**	**31 312**

TL

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 650	23 460
Upplupna räntekostnader	31 597	24 400
Upplupna driftskostnader	14 629	37 300
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	40 500
Upplupna elkostnader	4 817	5 747
Upplupna värmekostnader	58 853	65 878
Upplupna kostnader för renhållning	8 149	7 969
Upplupna revisionsarvoden	19 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	82 600	78 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	190
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	243 578	186 671
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**483 909**	**487 315**

Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	8 487 000	8 487 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

Ulf Pettersson 23/4
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulf Pettersson,

Daniel Lindström 23/4
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Lindström,

23/4
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jacob Lennartsson,

23/4
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johnny Westling Florinus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-28

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Sisko Hedlund
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Salahus 1, org.nr. 779500-1168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Salahus 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Salahus 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 28/4 - 2026

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Sisko Hedlund
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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Salahus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Salahus 1 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet