

Brf Salahus 7
Org nr 779500-1119

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Joakim Lans	Ordförande	2026
Anette Eriksson	Ledamot	2026
Rune Widenbring	Ledamot	2027
Lovisa Westin	Suppleant	2026 - Avgått
Mattias Ågren	Suppleant	2026
Oleg Sundkvist	Suppleant	2026 - Avgått

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-18.

Föreningens styrelse har sitt säte i Sala, Västmanlands län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Theodor Lönnmann, BoRevision i Sverige AB samt Margareta Karlsson, föreningsvald revisor. Åsa Axell vid BoRevision i Sverige AB valdes som revisorsuppleant.

Till valberedning valdes Inger Lundin och Birgitta Eriksson.

Föreningsstämman reserverade 32 620 kr i arvode till styrelsens ledamöter, 562 kr per suppleant och bevisat möte. Revisorns arvode uppgår till 2 612 kr, valberedning 3 914 kr, vicevärd 32 616 kr samt ett rörligt arvode om 191 kr per h. Detta avser en höjning om 3 % jämfört med föregående år.

Föreningen äger fastigheten Tor 1, Sala Kommun.

På fastigheten finns två byggnader med 36 lägenheter uppförda, fördelade på 12 st 2 rok och 24 st 3 rok. Total boyta är 2 298 m² och lokalyta 311 m². Värdeår är 1958. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Odingatan 43-45 i Sala.

Föreningen befogar över 22 st garageplatser och 10 st parkeringsplatser.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2052. Föreningens underhållsplanering sker i det årliga budgetarbetet, det är då styrelsen fastställer underhållsplanen för kommande år och det är enligt den som avsättning ska ske.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i IF.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet om en avgiftsfri månad. Den avgiftsfria månaden är förlagd till januari 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 868 559	1 873 378	1 772 382	1 722 498
Resultat efter finansiella poster	kr	342 168	597 204	-229 925	275 941
Soliditet	%	96	95	96	95
Likviditet	%	2 099	1 835	2 078	1 603
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	629	789	750	
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	789	789	750	731
Skuldsättning per kvm	kr	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	kr	234	219	225	199
Räntekänslighet (grundavgift)	%	0,0	0,0	0,0	
Räntekänslighet (total avgift)	%	0,0	0,0	0,0	
Sparande per kvm	kr	270	345	263	303
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	97	97	97	97

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel och hushållsvatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	130 000	0	4 384 862	2 519 137	597 204
Reservering till yttre fond			586 000	-586 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-76 862	76 862	
Balansering av föregående års resultat				597 204	-597 204
Årets resultat					342 168
Belopp vid årets utgång	130 000	0	4 894 000	2 607 202	342 168

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 607 203
Årets resultat	342 168
	<hr/>
	2 949 371

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	288 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-128 694
I ny räkning balanseras	2 789 465
	<hr/>
	2 949 371

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	342 168
Dispositioner	-159 906
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	182 262

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 5 053 906

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 868 559	1 873 378
Summa rörelseintäkter		1 868 559	1 873 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 008 793	-909 210
Periodiskt underhåll	5	-128 694	-76 862
Övriga externa kostnader	6	-108 020	-135 601
Arvoden och personalkostnader	7	-181 902	-90 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 209	-225 866
Summa rörelsekostnader		-1 661 618	-1 438 151
Rörelseresultat		206 941	435 227
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	136 180	162 402
Räntekostnader		-953	-425
Summa finansiella poster		135 227	161 977
Resultat efter finansiella poster		342 168	597 204
Årets resultat		342 168	597 204
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		342 168	597 204
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		128 694	76 862
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-288 600	-586 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		182 262	88 066

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

961 866

1 180 083

Inventarier, verktyg och installationer

10

95 081

61 020

Summa materiella anläggningstillgångar

1 056 947

1 241 103

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

0

54 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

54 000

Summa anläggningstillgångar

1 056 947

1 295 103

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 647

0

Övriga fordringar

11

69

230

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

72 738

69 588

Klientmedel i SHB

1 453 887

1 026 460

Summa kortfristiga fordringar

1 530 341

1 096 278

Kassa och bank

Kassa och Bank

5 732 073

5 604 995

Summa kassa och bank

5 732 073

5 604 995

Summa omsättningstillgångar

7 262 414

6 701 273

Summa tillgångar

8 319 361

7 996 376

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

130 000

130 000

Fond för yttre underhåll

4 894 000

4 384 862

Summa bundet eget kapital

5 024 000

4 514 862

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 607 202

2 519 137

Årets resultat

342 168

597 204

Summa fritt eget kapital

2 949 370

3 116 341

Summa eget kapital

7 973 370

7 631 203

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

76 536

75 990

Skatteskulder

5 764

1 920

Övriga skulder

12

1 470

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

262 221

287 263

Summa kortfristiga skulder

345 991

365 173

Summa eget kapital och skulder

8 319 361

7 996 376

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 206 940 435 228

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 234 209 225 866

Erhållen ränta 136 180 162 402

Erlagd ränta -953 -425

576 376 **823 071**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -6 636 77 926

Ökning/minskning leverantörsskulder 546 74 894

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -19 728 11 470

Kassaflöde från den löpande verksamheten **550 558** **987 361**

Investeringsverksamheten

Återbetalning Riksbyggen 54 000 0

Förvärv/försäljning av inventarier -50 053 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **3 947** **0**

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0** **0**

Årets kassaflöde **554 505** **987 361**

Likvida medel vid årets början **6 631 455** **5 644 095**

Likvida medel vid årets slut **7 185 960** **6 631 455**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	30 år	
Stamreovering	30 år	t.o.m. år 2029
Laddstolpar	10 år	t.o.m. år 2032
Gräsklippare	6 år	t.o.m. år 2030

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 444 320	1 444 320
Hyror parkering	55 260	54 414
Uppvärmningsavgifter	368 784	368 784
Övriga intäkter	4 371	9 664
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 872 735	1 877 182
Hyresförluster vakanser parkering	-4 176	-3 804
Summa nettoomsättning	<u>1 868 559</u>	<u>1 873 378</u>

I årsavgiften ingår kabel-tv/bredband för föreningens medlemmar. Årsavgiften för hushållsvärme debiteras per lägenhet. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	82 133	73 243
Reparationer, löpande underhåll	57 011	14 076
Elavgifter	44 207	51 225
Uppvärmning	468 923	432 479
Vatten och avlopp	98 282	89 096
Renhållning	49 374	48 456
Försäkringar	41 496	38 871
Kabel-TV/Internet	112 368	110 608
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 000	51 156
Summa driftskostnader	<u>1 008 794</u>	<u>909 210</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Utgrävning rabatter	76 694	0
Installation styrutrustning	52 000	0
Torkskåp	0	76 862
Summa periodiskt underhåll	<u>128 694</u>	<u>76 862</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	300	1 500
Förbrukningsinventarier	5 543	33 651
Kontorsmaterial	699	0
Revision	28 347	18 625
Föreningsmöten	4 467	1 406
Ekonomisk och administrativ förvaltning	60 201	56 375
Övriga förvaltningskostnader	8 463	24 044
Summa övriga externa kostnader	<u>108 020</u>	<u>135 601</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	32 620	40 432
Arvode vicevärd	114 290	31 638
Arvode valberedning	3 914	6 840
Sociala kostnader	31 078	11 702
Summa arvoden, personalkostnader	<u>181 902</u>	<u>90 612</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 016	59 193
Övriga ränteintäkter	127 164	103 209
Summa finansiella intäkter	<u>136 180</u>	<u>162 402</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 979 403	7 979 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 979 403	7 979 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 888 320	-6 670 104
Årets avskrivningar	-218 217	-218 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 106 537	-6 888 320
Utgående planenligt värde	<u>872 866</u>	<u>1 091 083</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 000	89 000
Utgående planenligt värde	89 000	89 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>961 866</u>	<u>1 180 083</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 919 000	12 524 000
Taxeringsvärde mark	4 355 000	3 282 000
	<u>17 274 000</u>	<u>15 806 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	16 820 000	15 272 000
Lokaler	454 000	534 000
	<u>17 274 000</u>	<u>15 806 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 600	75 600
Årets anskaffningar (gräsklippare)	50 053	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 653	75 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 580	-6 930
Årets avskrivningar	-15 992	-7 650
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 572	-14 580
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>95 081</u>	<u>61 020</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	69	230
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>69</u>	<u>230</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	1 470	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 470</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-12.
Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Joakim Lans
Ordförande

Annette Eriksson

Rune Widenbring

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Theodor Lönnman
Revisor, BoRevision AB

Margaretha Karlsson
Föreningsvald revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JOAKIM LANS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-20 12:02:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOAKIM LANS

Joakim Lans

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.64

RUNE WIDENBRING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-20 10:23:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RUNE WIDENBRING

Rune Widenbring

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.143.156.174

ANNETTE ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-25 08:18:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNETTE ERIKSSON

Annette Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.102.84.106

THEODOR LÖNNMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-26 12:19:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Theodor Oskar Lönnman

Theodor Lönnman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 5.150.242.106

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-26 11:44:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Margareta Elisabet Karlsson

Margareta Karlsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.149.28.11