

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Sälen i Borås
Org nr: 764500-2929

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen Sälen i Borås
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 375% till 326%.

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -17 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sälen 2, 3 och 4 i Borås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 43 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastighetens adress är Odengatan 2 och Stenbocksgatan 8-10 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Söderberg & Partners.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	28
2 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	4
Antal p-platser	8

Total tomtarea 3 332 m²

Total bostadsarea 1 739 m²

Upplysning: Tidigare bostadsarea var på 1 682 m² och lokalerna var på 99 m². Under 2023 byggdes 57 m² av lokalen om till en lägenhet och resterande 42 m² används som ett gemensamt utrymme och blir därmed inte ett föremål för intäktsbärande yta.

Årets taxeringsvärde	26 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 184 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
HSB Göta	Fastighetsskötsel
Sappa	Bredband och Kabel-tv
Borås Energi	Elavtal

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 51 tkr och planerat underhåll för 205 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2025. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 921 tkr och de närmaste 10 åren till 8 176 tkr. Detta motsvarar en genomsnittlig kostnad på 818 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 471 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dörrbyte	2010
Ommålning av trapphus	2013
Fasadmålning	2017–2018
Lokalrenovering	2022–2023
Lokalrenovering	2023
OVK-besiktning	2025
Murarbete i tvättstugan	2025

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	105 625
Huskropp utvändigt	99 538

Planerat underhåll

	År
Fasadtvätt	2026-2027
Renovering Balkonplatta	2026-2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristian Andersson	Ordförande	2026
Anders Gustafsson	Ledamot	2027
Anders Svensson	Ledamot	2026
Magnus Lövgren	Riksbyggen Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Andersson	Suppleant	2026
Christina Thonäng	Suppleant	2026
Moa Andersson	Riksbyggen Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Gustafsson
Anders Svensson
Annika Andersson
Christina Thonäng
Kristian Andersson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 841 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 9 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 520	1 438	1 365	1 360	1 358
Resultat efter finansiella poster*	-192	-254	-414	-365	177
Soliditet %*	86	89	68	87	83
Likviditet %	326	375	58	430	364
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	841	799	743	733	733
Energikostnad kr/kvm*	310	292	251	240	239
Sparande kr/kvm*	108	-36	74	157	181
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	281	-	43
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	281	-	43
Räntekänslighet %*	-	-	0,4	-	0,1

* obligatoriska nyckeltal

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.

Upplysning vid förlust

Förlusten som föreningen har i årets resultat beror på det utförda underhållet och ökade kostnader för uppvärmning och vatten.

Trots ett minusresultat så har föreningen ett positivt kassaflöde under 2025. Föreningen visar god förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då dem höjde årsavgifter med 3% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 627 430	3 237 534	-1 727 045	-254 145
Disposition enl. årsstämmobeslut			-254 145	254 145
Reservering underhållsfond		471 000	-471 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-205 163	205 163	
Årets resultat				-191 588
Vid årets slut	1 627 430	3 503 371	-2 247 027	-191 588

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 981 191
Årets resultat	-191 588
Årets fondreservering enligt stadgarna	-471 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	205 163
Summa	-2 438 616

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 438 616**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 519 675	1 437 565
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 824	1 640
Summa rörelseintäkter		1 526 499	1 439 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 305 514	-1 052 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 802	-404 307
Personalkostnader	Not 6	-43 135	-48 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-174 914	-174 914
Summa rörelsekostnader		-1 727 366	-1 680 003
Rörelseresultat		-200 867	-240 798
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 278	561
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	0	-13 908
Summa finansiella poster		9 278	-13 347
Resultat efter finansiella poster		-191 588	-254 145
Årets resultat		-191 588	-254 145

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 623 978	1 798 892
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 623 978	1 798 892
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	Not 12	63 500	63 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 500	63 500
Summa anläggningstillgångar		1 687 478	1 862 392
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 889	0
Övriga fordringar	Not 13	20 998	18 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	112 784	158 366
Summa kortfristiga fordringar		137 671	176 938
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 311 551	1 216 330
Summa kassa och bank		1 311 551	1 216 330
Summa omsättningstillgångar		1 449 222	1 393 268
Summa tillgångar		3 136 699	3 255 660

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 627 430	1 627 430
Fond för yttre underhåll	3 503 371	3 237 534
Summa bundet eget kapital	5 130 801	4 864 964
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 247 028	-1 727 045
Årets resultat	-191 588	-254 145
Summa fritt eget kapital	-2 438 616	-1 981 191
Summa eget kapital	2 692 185	2 883 773
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	233 893	191 555
Skatteskulder	6 207	3 837
Övriga skulder	Not 16	28 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	147 606
Summa kortfristiga skulder	444 514	371 887
Summa eget kapital och skulder	3 136 699	3 255 660

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2025-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-200 867	-240 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	174 914	174 914
	-25 953	-65 884
Erhållen ränta	9 278	561
Erlagd ränta		-14 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 674	-79 463
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	39 267	-124 643
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	72 627	62 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 220	-141 979
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-500 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	940 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	95 220	798 021
Likvida medel vid årets början	1 216 330	418 310
Likvida medel vid årets slut	1 311 551	1 216 330
Kassa och Bank BR	1 311 551	1 216 330

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. Vatten, värme, bredband, kabel-tv (basutbud), kollektivt tecknat bostadsrättstillägg i hemförsäkring ingår i årsavgifter.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad 1936	Linjär	50
Ombyggnad 1994	Linjär	38
Ombyggnad 2023	Linjär	35
Standardförbättringar	Linjär	10-20
Inventarier och verktyg	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 461 663	1 388 975
Hyror, garage	22 680	21 210
Hyror, p-platser	21 600	20 200
Rabatter	0	-841
Övriga ersättningar	13 729	8 024
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-3
Summa nettoomsättning	1 519 675	1 437 565

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	6 824	1 640
Summa övriga rörelseintäkter	6 824	1 640

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-205 163	-16 144
Reparationer	-50 744	-140 252
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 132	-70 090
Försäkringspremier	-45 829	-39 343
Kabel- och digital-TV	-97 460	-106 959
Återbäring från Riksbyggen	500	300
Obligatoriska besiktningar	-5 000	-21 863
Bevakningskostnader	0	-1 883
Snö- och halkbekämpning	0	-5 501
Förbrukningsinventarier	0	-4 462
Vatten	-140 762	-130 086
Fastighetsel	-49 921	-52 378
Uppvärmning	-348 019	-325 099
Sophantering och återvinning	-80 830	-95 096
Förvaltningsarvode drift	-208 153	-43 799
Summa driftskostnader	-1 305 514	-1 052 655

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-143 749	-339 637
IT-kostnader	0	-2 823
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-33 915
Övriga försäljningskostnader	-12 701	-4 124
Övriga förvaltningskostnader	-4 382	-9 647
Kreditupplysningar	-20	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 406	-8 022
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Bankkostnader	-3 524	-3 619
Summa övriga externa kostnader	-203 802	-404 307

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-24 000	-24 000
Sammanträdesarvoden	-10 200	-14 000
Sociala kostnader	-8 935	-10 127
Summa personalkostnader	-43 135	-48 127

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-99 947	-99 947
Avskrivningar tillkommande utgifter	-74 967	-74 967
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-174 914	-174 914

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 018	166
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	17
Övriga ränteintäkter	240	378
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 278	561

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	0	-13 908
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	0	-13 908

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 449 132	4 449 132
Mark	30 000	30 000
Tillkommande utgifter	2 501 001	2 501 001
	6 980 133	6 980 133
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 980 133	6 980 133

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 068 669	-3 968 722
Tillkommande utgifter	-1 112 572	-1 037 605
	-5 181 241	-5 006 327

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-99 947	-99 947
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-74 967	-74 967
	-174 914	-174 914

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-5 356 155 -5 181 241
Restvärde enligt plan vid årets slut
1 623 978 1 798 892
Varav

Byggnader	280 516	380 463
Mark	30 000	30 000
Tillkommande utgifter	1 313 462	1 388 429

Taxeringsvärden

Bostäder	26 400 000	27 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde
26 400 000 27 400 000
varav byggnader 18 600 000 17 800 000

varav mark 7 800 000 9 600 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	48 750	48 750
	48 750	48 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 750	48 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-48 750	-43 875
	-48 750	-43 875
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-48 750	-48 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 750	-48 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	63 500	63 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	63 500	63 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 998	18 572
Summa övriga fordringar	20 998	18 572

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 515	45 829
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 688	88 172
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 018	24 365
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	563	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 784	158 366

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	626 305	16 657
Transaktionskonto	685 245	1 199 674
Summa kassa och bank	1 311 551	1 216 330

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	28 890	28 890
Skuld sociala avgifter och skatter	19 615	0
Summa övriga skulder	48 505	28 890

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 300	9 720
Upplupna elkostnader	4 778	4 577
Upplupna revisionsarvoden	10 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	22 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 300	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 531	86 309
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 909	147 606

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Under räkenskapsår 2026 kommer föreningen gå över till K3.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-26

Årsredovisningen undertecknas i Borås den dag som framgår av elektronisk signatur.

Kristian Andersson

Anders Gustafsson

Anders Svensson

Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats
Azets Revision & Rådgivning AB

Elin Andersson
Auktoriserad revisor

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sälen i Borås, org.nr 764500-2929.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sälen i Borås för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-31 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Sälen i Borås för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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 vi 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 vår 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Elin Andersson
Auktoriserad revisor

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Sälen i Borås

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen Sälen i Borås
i samarbete med Riksbyggen*

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

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