

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Slitehus nr 1
Org nr: 7164050002



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Slitehus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-12-21. Nuvarande stadgar registrerades 2025-06-24. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre reparationskostnader och högre intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 76% till 87%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 382% till 388%.

I resultatet ingår avskrivningar med 457 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 942 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grundet 1 i Region Gotland med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Storkullstränd 1-36 i Slite.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
10	13	10	3	36

Dessutom tillkommer

Lokaler	Carport	P-platser
1	37	10

Rus

Total tomtarea	18 941 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 320 m ²
Total bostadsarea	6 640 m ²

Årets taxeringsvärde	25 970 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 970 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. 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.

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 67 tkr och planerat underhåll för 77 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar sedan räkenskapsåret 2025 så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 621 tkr per år (488 kr/m²). Av detta är 580 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 1 042 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 451 tkr (136 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Bur

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	2013/2014
Vitvaror	2014
Markytor	2014
Målning	2015
Tvätt av tak	2015
Byte termostater	2017
Målning fönster & förrådsdörrar	2019
Diverse fasadarbeten	2019
Installationer, belysning carportar	2020
Målningsarbeten utomhus	2020
Kanalrensning	2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	76 625

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Rosenberg	Ordförande	2026
Julia Ohlsson	Sekreterare	2027
Fia Eklund	Vice ordförande	2026, fyllnadsval
Eva Söderback-Kolmodin	Ledamot	2026, fyllnadsval
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Hermansson	Suppleant	2026
Fanny Höglund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026
Mona Eldnor	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rosita Fellman	2026

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

Rosita

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts. Läs mer om detta på sida 4 under Underhållsplan samt i noterna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-04-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-02-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 962 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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Styrelsen har orden

Hänt i Slitehus 1 under 2025

Vid årsstämman i maj 2025 valde hela tidigare styrelse att avsäga sig omval. Det medförde att valberedning fick ett svårt arbete att leta fram nya ledamöter och ersättare. Valberedningen gjorde ett gediget arbete och lyckades få fram 6 valbara boende i föreningen. Kvar från tidigare styrelse var endast RBs ledamot, vilket har varit en stor hjälp för oss nykomlingar.

Ett första beslut, som vi behövde göra, var att ta del av förra styrelsens beslut att ta in anbud på omläggning av taket på alla byggnader. Innan beslut hade vi med RBs representant, ett informationsrikt möte med plats för frågor och synpunkter. Därefter tog vi det mycket svåra beslutet om byte av tak med stora kostnader, som påverkar våra avgifter. Under senare delen av året har vi i snabb takt tagit del av/beslutat om budget, avtal om förvaltning inför kommande 3 år, avtal om bredband på 7 år, mm. 6 informationsbrev har delats ut i brevlådor till boende i stället för att använda RBs sida för medlemsinformation då vi vet att många medlemmar inte besöker hemsidan.

Det har onekligen varit ett spännande och lärorikt arbete som vi efterhand sätter oss in i och gör vårt bästa för vår förening och boende. Vi hoppas på mer gemensamt engagemang från våra medlemmar framöver för tillsammans kan vi göra vår förening till ett föredömligt och attraktivt boendalternativ.

Styrelsen Slitehus 1

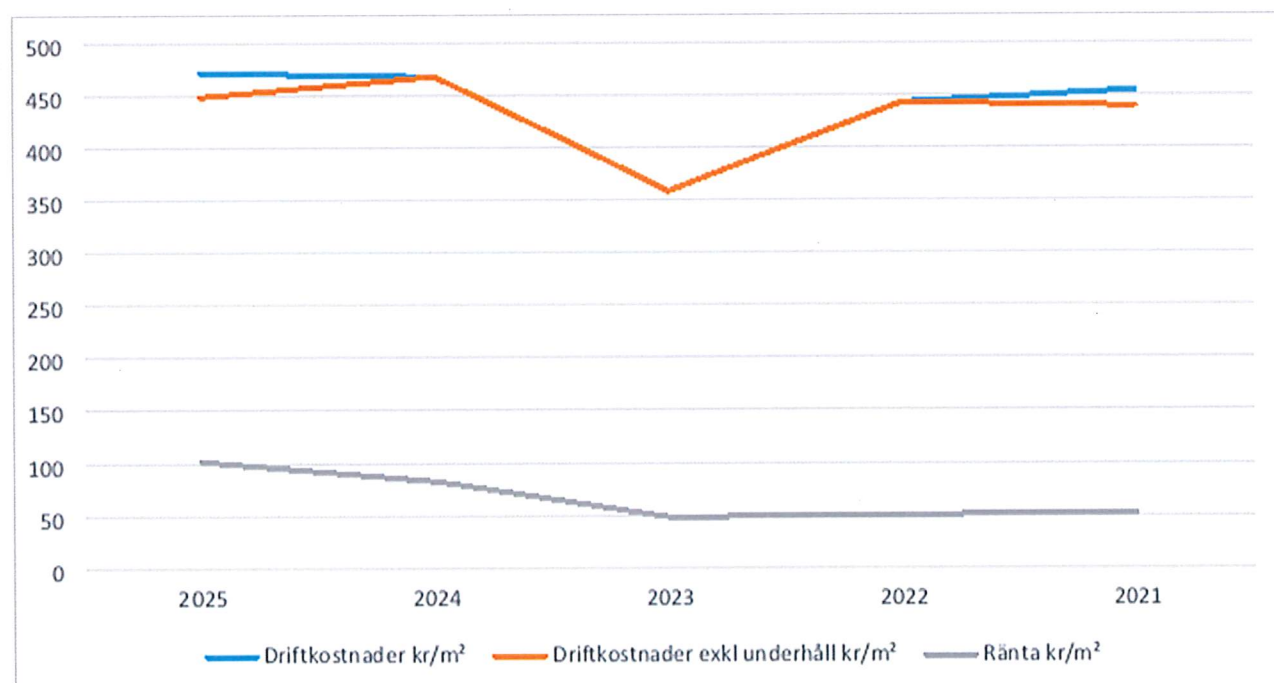
RM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	3 321	3 047	2 683	2 588
Rörelsens intäkter	3 321	3 047	2 683	3 790
Resultat efter finansiella poster*	485	469	653	1 573
Resultat exkl avskrivningar	942	785	968	1 932
Balansomslutning	21 284	20 976	20 763	20 369
Årets kassaflöde	707	351	458	1 625
Soliditet %*	46	45	43	41
Likviditet %	388	382	387	369
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	982	901	793	757
Driftkostnader kr/kvm	471	468	358	442
Energikostnad kr/kvm*	280	224	203	194
Underhållsfond kr/kvm	2 007	1 894	1 503	1 297
Sparande kr/kvm*	307	236	291	582
Ränta kr/kvm	102	82	47	49
Skuldsättning kr/kvm*	3 220	3 317	3 428	3 539
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 220	3 317	3 428	3 539
Räntekänslighet %*	3,3	3,7	4,3	4,7

* obligatoriska nyckeltal



2021

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.

RMS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 647 995	6 288 432	-14 589	468 844
Disposition enl. årsstämmobeslut			468 844	-468 844
Reservering underhållsfond		451 000	-451 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-76 625	76 625	
Årets resultat				485 066
Vid årets slut	2 647 995	6 662 807	79 880	485 066

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	454 254
Årets resultat	485 066
Årets fondreservering	-451 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	76 625
Summa	564 945

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **564 945**

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

2022

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 321 063	3 047 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	120
Summa		3 321 423	3 047 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 564 763	-1 552 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-437 857	-422 988
Personalkostnader	Not 6	-73 762	-89 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-457 119	-315 810
Summa rörelsekostnader		-2 533 501	-2 381 025
Rörelseresultat		787 922	666 255
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 489	74 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-338 345	-271 838
Summa finansiella poster		-302 856	-197 411
Resultat efter finansiella poster		485 066	468 844
Årets resultat		485 066	468 844

Rus

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 987 977	17 026 392
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	25 842	193 633
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	97 163
Summa materiella anläggningstillgångar		17 013 819	17 317 188
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		17 067 819	17 371 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		134	301
Övriga fordringar		1 333	1 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	119 553	214 895
Summa kortfristiga fordringar		121 020	216 493
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 095 284	3 388 623
Summa kassa och bank		4 095 284	3 388 623
Summa omsättningstillgångar		4 216 304	3 605 115
Summa tillgångar		21 284 123	20 976 304

2025

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 647 995	2 647 995
Fond för yttre underhåll		6 662 807	6 288 432
Summa bundet eget kapital		9 310 802	8 936 427
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		79 879	−14 589
Årets resultat		485 066	468 844
Summa fritt eget kapital		564 945	454 254
Summa eget kapital		9 875 747	9 390 681
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 550 984	6 844 875
Summa långfristiga skulder		6 550 984	6 844 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 140 875	4 166 485
Leverantörsskulder		181 436	289 440
Skatteskulder		27 093	21 426
Övriga skulder		82 077	232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	425 912	263 165
Summa kortfristiga skulder		4 857 393	4 740 748
Summa eget kapital och skulder		21 284 123	20 976 304
<i>Pas</i>			

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	787 922	666 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	457 119	315 810
	1 245 040	982 065
Erhållen ränta	35 489	74 427
Erlagd ränta	-338 345	-271 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	942 184	784 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	95 473	-39 126
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	116 645	-3 473 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 154 302	-2 727 521
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-183 750	0
Bidrag Naturvårdsverket	30 000	-195 268
Investeringar i pågående byggnation		56 301
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 750	-138 968
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring långfristig skuld	-293 891	3 217 391
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	293 891	3 217 391
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	706 661	350 901
Likvida medel vid årets början	3 388 623	3 037 721
Likvida medel vid årets slut	4 095 284	3 388 623
Kassa och Bank BR	4 095 284	3 388 623

Rus

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Antal år
Byggnader	15-120

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

Anläggningstillgångar	Antal år
Stomme	120
Stamledning värme	80
Stamledning VA	50
Fasad	40
Fönster	40
El	50

2023

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	3 123 498	2 905 644
Hyror, p-platser	43 320	45 720
Rabatter	0	-240
Elavgifter	80 923	23 311
Kabel-tv-avgifter	61 344	61 344
Övriga ersättningar	11 978	11 381
Summa nettoomsättning	3 321 063	3 047 160

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	360	120
Summa övriga rörelseintäkter	360	120

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-76 625	0
Reparationer	-66 603	-283 227
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-194 775	-194 775
Försäkringspremier	-86 908	-77 595
Kabel- och digital-TV	-91 584	-91 584
Återbäring från Riksbyggen	1 300	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 665	0
Serviceavtal	-1 820	0
Obligatoriska besiktningar	-2 788	-18 625
Snö- och halkbekämpning	0	-26 078
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-4 004	-9 984
Vatten	-253 949	-221 577
Fastighetsel	-174 455	-70 988
Hushållsel	0	-798
Uppvärmning	-502 143	-451 933
Sophantering och återvinning	-91 743	-89 437
Förvaltningsarvode drift	0	-15 937
Summa driftskostnader	-1 564 763	-1 552 237

Rm

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-373 712	-335 274
Arvode, yrkesrevisorer	-24 250	-21 825
Övriga förvaltningskostnader	-26 523	-17 010
Kreditupplysningar	-414	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 152	-12 284
Kontorsmateriel	-4 029	-3 015
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-301	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	-1 440
Konsultarvoden	0	-29 425
Bankkostnader	-2 677	-2 716
Summa övriga externa kostnader	-437 857	-422 988

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-43 151	-72 001
Sammanträdesarvoden	-15 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Sociala kostnader	-14 611	-17 989
Summa personalkostnader	-73 762	-89 990

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-450 608	-314 175
Avskrivning Installationer	-6 511	-1 635
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-457 119	-315 810

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 449	74 000
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4	101
Övriga ränteintäkter	36	326
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 489	74 427

pas

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-338 345	-272 055
Övriga räntekostnader	0	217
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-338 345	-271 838

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 417 462	31 417 462
Mark	360 000	360 000
Total summa	31 777 462	31 777 462

Årets anskaffning, omklassificering byggnader**Omklassificering****Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

183 750 0

229 875

32 191 087 31 777 462**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början****Byggnader****om klassificering**

-14 751 070 -14 436 895

-1 432

-14 752 502 -14 436 895**Årets avskrivningar****Årets avskrivning byggnader**

-450 608 -314 175

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-15 203 109 -14 751 070****Restvärde enligt plan vid årets slut****16 987 977 17 026 392****Varav****Byggnader****Mark**

16 627 977 16 666 392

360 000 360 000

Taxeringsvärden**Småhus**

25 970 000 25 970 000

Totalt taxeringsvärde**25 970 000 25 970 000****varav byggnader**

19 346 000 19 346 000

varav mark

6 624 000 6 624 000

Rus

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	13 646	13 646
Installationer	536 893	341 625
Summa anskaffningsvärde	550 539	355 271
Årets anskaffning, omklassificering inventarier	-13 646	
Omklassificering	-229 875	
Installationer	67 163	195 268
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	374 180	550 539
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-13 646	-13 646
Installationer	-343 260	-341 625
	-356 906	-355 271
Årets utrangeringar och om klassificeringar		
Omklassificering inventarier	13 646	0
Omklassificering installationer	1 432	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 511	-1 635
	-6 511	-1 635
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-348 339	-356 906
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 841	193 633
Varav		
Installationer	25 841	193 633

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets Början	97163	
Pågående ny- och ombyggnation	0	153 464
IMD		
Laddstolpar		
Omklassificering	-97 163	-56 301
Vid årets slut	0	97 163

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
108 garantikapitalbevis i Intresseföreningen	54 000	54 000
Summa andra långfristiga fordringar	54 000	54 000

mc

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 622	86 908
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	90 266
Förutbetald elavgift	0	22 384
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 264	15 264
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 667	73
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 553	214 895

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 437 645	2 402 196
Transaktionskonto	1 657 638	986 426
Summa kassa och bank	4 095 284	3 388 623

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 691 859	11 011 359
Nästa års omsättning lån (kortfristig del)	-3 771 375	-3 796 984
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-369 500	-369 500
Långfristig skuld vid årets slut	6 550 984	6 844 875

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,89%	2026-01-30	3 820 875,00	0,00	49 500,00	3 771 375,00
STADSHYPOTEK	3,34%	2027-07-30	3 393 500,00	0,00	120 000,00	3 273 500,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2028-09-30	3 796 984,00	0,00	200 000,00	3 596 984,00
Summa			11 011 359,00	0,00	369 500,00	10 641 859,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 369 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 478 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 794 359 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 771 375 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

pus

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	65 926	39 884
Upplupna elkostnader	19 907	19 207
Upplupna värmekostnader	64 721	60 780
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 193
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 284	139 101
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	425 912	263 165

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	39 190 000	39 190 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

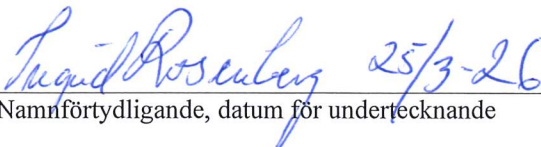
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

rus

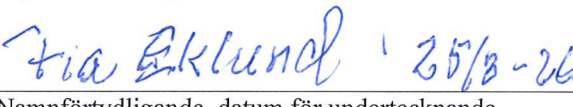
Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-04

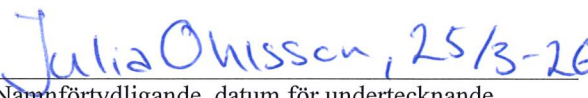
Årsredovisningen undertecknas

 25/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ingrid Rosenberg,

 25/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

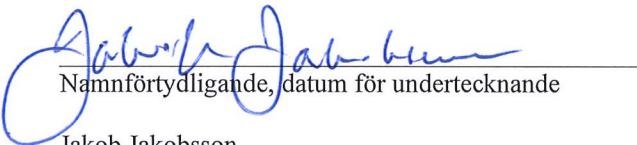
Fia Eklund,

 25/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Julia Ohlsson,

 25/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

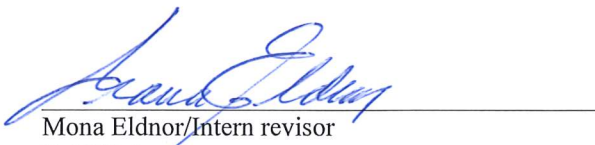
Eva Söderback-Kolmodin,


Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jakob Jakobsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats 31/3-2026


Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB


Mona Eldnor/Intern revisor
Brf Slitehus 1

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slitehus nr 1

Org.nr 716405-0002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 mina 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:

2025

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Rac

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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning 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.

Visby den 31/3 - 2026


Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor


Mona Eldnor

Förtroendevald revisor