Årsredovisning

2025-07-01 – 2026-06-30

Riksbyggen BRF Anders Salt
Org nr: 785000-0089

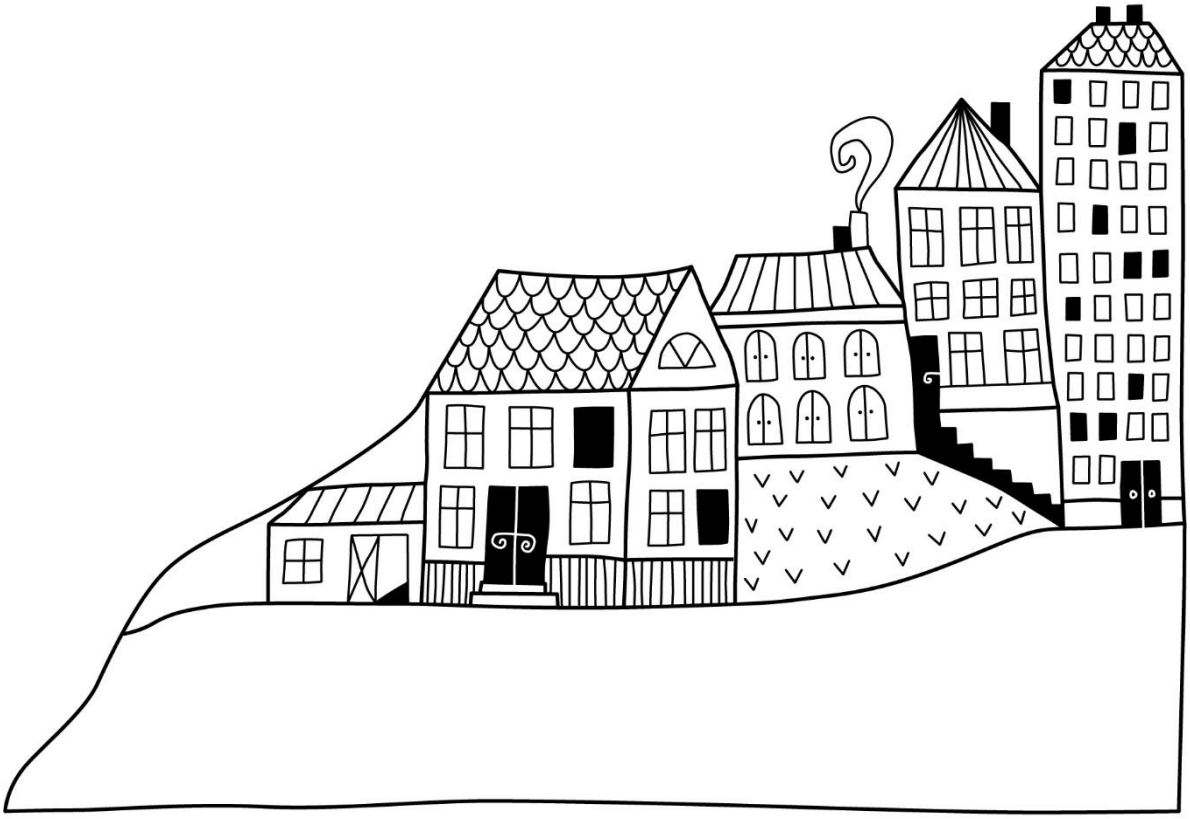


Dokument-ID 092221155557589028169 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Anders Salt får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 till 2026-06-30

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 uppdaterade sina stadgar hos bolagsverket 2025-02-14.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är negativt och det är pga mer reparation och underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 119 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 88 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 49:5 i Gävle Kommun. På fastigheter finns 2 byggnader med 36 lägenheter, byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Sofiaplan 22, 24 och S. Stapeltorgsgatan 22 A-B i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	17
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	6
Antal p-platser	13

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Total tomtarea	2 182 m²
Total bostadsarea	2 133 m²
Garagelokaler	138 m²
Lokaler hyresrätt	230 m²
Total lokalarea	368 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 230 m²

Årets taxeringsvärde	31 604 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 604 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Isaks Corner AB	210

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,68 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 45 tkr och planerat underhåll för 207 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningen har en aktiv underhållsplan som uppdaterades 2025-04-30. Ett 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.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 384 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende ersättningsinvesteringar i komponenter, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamrenovering	2007-2008
Fönsterrenovering	2009-2010
Balkongrenovering	2008-2009
Säkerhetsdörrar	2014-2015
Putsning och målning av grund	2016-2017
Fönsterbyte	2020
Lokaler	2021-2022
Tvättstuga	2021-2022
Fasad, murning och arbete runt fönster	2021-2022
Lokaler	2023-2024
Gemensamma utrymmen	2023-2024
Avloppsrenovering	2023-2024
Fläkt	2023-2024
Måla källare	2023-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av gemensamma utrymmen	207 225

Årets utförda investering

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	94 301
Tvättmaskin	60 320

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Eriksson	Ordförande	2026
Mats Dahlén	Sekreterare	2027
Mikael Wall	Vice ordförande	2026
Pia Rytter	Ledamot	2027
Stefan Persson	Ledamot	2026
Johanna Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Danielsson	Suppleant	2026
Per Nilsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB, Sanna Lindqvist	Revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Hagström	2026
Marianne Lundgren	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-07-01.

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 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Upplysning vid förlust

Föreningen har fler lån som ska omsättas under 2026/2027 och vid dessa omsättningar så kommer ränta och amorteringsförslag att beslutas på bästa sätt. Fortsätter föreningen att göra ett negativt resultat så kommer avgifterna att ses över.

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	1 920	1 890	1 858	1 776	1 717
Resultat efter finansiella poster	−30	285	281	−1 124	−176
Soliditet %	−84	−74	−94	−118	−45
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85	85	81	87	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	770	756	722	724	699
Energikostnad kr/kvm	259	233	223	200	194
Sparande kr/kvm	118	156	170	119	182
Skuldsättning kr/kvm	1 713	1 839	1 852	1 865	1 878
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 008	2 157	2 172	2 187	2 202
Räntekänslighet %	2,6	2,9	3,0	3,0	3,2

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 355	68 630	690 512	−3 211 364	285 033
Disposition enl. årsstämmobeslut				285 033	−285 033
Reservering underhållsfond			384 000	−384 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−207 225	207 225	
Årets resultat					−30 341
Vid årets slut	**57 355**	**68 630**	**867 287**	**−3 103 106**	**−30 341**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 926 331
Årets resultat	−30 341
Årets fondreservering enligt stadgarna	−384 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	207 225
Summa	**−3 133 447**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 133 447**

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

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 919 869	1 889 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 733	0
Summa rörelseintäkter		**1 926 602**	**1 889 732**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 421 528	−1 123 128
Övriga externa kostnader	Not 5	−192 224	−170 141
Personalkostnader	Not 6	−90 757	−91 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−118 680	−103 207
Summa rörelsekostnader		**−1 823 189**	**−1 487 974**
Rörelseresultat		**103 413**	**401 758**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 426	4 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−144 179	−120 973
Summa finansiella poster		**−133 754**	**−116 725**
Resultat efter finansiella poster		**−30 341**	**285 033**
Årets resultat		**−30 341**	**285 033**

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 633 009	1 732 494
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	227 094	91 668
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 860 103**	**1 824 162**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**18 000**	**18 000**
Summa anläggningstillgångar		**1 878 103**	**1 842 162**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	−160	−155
Övriga fordringar	Not 14	1 050	1 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	112 488	103 921
Summa kortfristiga fordringar		**113 378**	**104 778**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	559 670	906 475
Summa kassa och bank		**559 670**	**906 475**
Summa omsättningstillgångar		**673 048**	**1 011 253**
Summa tillgångar		**2 551 151**	**2 853 415**

Dokument-ID 092221155557589028169 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 985	125 985
Fond för yttre underhåll		867 287	690 512
Summa bundet eget kapital		**993 272**	**816 497**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 103 106	−3 211 364
Årets resultat		−30 341	285 033
Summa fritt eget kapital		**−3 133 447**	**−2 926 331**
Summa eget kapital		**−2 140 175**	**−2 109 834**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	757 598	1 350 424
Summa långfristiga skulder		**757 598**	**1 350 424**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 525 550	3 249 443
Leverantörsskulder	Not 18	106 597	105 094
Skatteskulder	Not 19	6 656	4 496
Övriga skulder	Not 20	−3 460	−31 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	298 385	284 908
Summa kortfristiga skulder		**3 933 728**	**3 612 826**
Summa eget kapital och skulder		**2 551 151**	**2 853 415**

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	103 748	401 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	118 345	103 207
	222 093	**504 965**
Erhållen ränta	6 876	6 084
Erlagd ränta	−144 659	−113 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**84 309**	**397 372**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−5 050	4 621
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	45 276	40 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**124 535**	**442 217**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−154 621	−94 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−154 621**	**−94 288**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−316 719	−32 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−316 719**	**−32 688**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−346 805	315 242
Likvida medel vid årets början	906 475	591 233
Likvida medel vid årets slut	559 670	906 475
Kassa och Bank BR	559 670	906 475

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

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
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder*	1 454 386	1 425 792
Hyror, lokaler	205 050	202 524
Hyror, garage	27 504	27 504
Hyror, p-platser	23 760	23 760
Hyror, övriga	0	4 693
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	−165
Elavgifter**	81 177	71 473
Kabel-tv-avgifter**	106 272	115 068
Debiterad fastighetsskatt	5 244	5 244
Övriga ersättningar	16 476	13 839
Summa nettoomsättning	**1 919 869**	**1 889 732**

**I årsavgiften ingår värme, vatten samt förråd*
***Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Övriga rörelseintäkter	6 733	0
Summa övriga rörelseintäkter	**6 733**	**0**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	−207 225	0
Reparationer	−44 638	−101 973
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−76 264	−74 104
Försäkringspremier	−71 732	−65 640
Kabel- och digital-TV	−108 747	−116 786
Återbäring från Riksbyggen	800	700
Serviceavtal	−17 952	−17 287
Sotning	−34 150	0
Snö- och halkbekämpning	−80 144	−49 620
Förbrukningsinventarier	−9 756	−6 183
Vatten	−186 481	−165 646
Fastighetsel	−139 450	−119 902
Uppvärmning	−320 831	−295 984
Sophantering och återvinning	−52 874	−52 682
Yttre och inre skötsel	−72 084	−58 020
Summa driftskostnader	**−1 421 528**	**−1 123 128**

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode administration	−124 763	−119 853
IT-kostnader	−492	0
Arvode, yrkesrevisorer	−17 938	−17 500
Övriga förvaltningskostnader	−10 942	−13 556
Kreditupplysningar	−3 150	−3 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−22 684	−7 771
Kontorsmateriel	−3 181	−2 675
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−5	0
Medlems- och föreningsavgifter	−2 700	−2 700
Bankkostnader	−3 635	−3 011
Övriga externa kostnader	−2 733	0
Summa övriga externa kostnader	**−192 224**	**−170 141**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Lön till kollektivanställda	0	−1 792
Styrelsearvoden	−69 700	−58 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 000	−12 000
Pensionskostnader	0	−76
Sociala kostnader	−19 057	−19 130
Summa personalkostnader	**−90 757**	**−91 498**

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

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	−99 485	−100 588
Avskrivningar Inventarier (tvättmaskin)	−12 909	0
Avskrivning Installationer	−6 286	−2 619
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−118 680**	**−103 207**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 388	3 863
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	71
Övriga ränteintäkter	38	314
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**10 426**	**4 248**

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−144 168	−120 973
Övriga räntekostnader	−11	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−144 179**	**−120 973**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 350 801	1 350 801
Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	4 780 768	4 780 768
Markanläggning	273 730	273 730
	6 586 945	**6 586 945**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**6 586 945**	**6 586 945**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 350 801	−1 350 801
Tillkommande utgifter	−3 229 920	−3 129 332
Markanläggningar	−273 730	−273 729
	−4 854 451	**−4 753 862**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−99 485	−100 588
	−99 485	**−100 588**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−4 953 936**	**−4 854 450**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 633 009**	**1 732 494**
Varav		
Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	1 451 363	1 550 848
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 400 000	30 400 000
Lokaler	1 204 000	1 204 000
Totalt taxeringsvärde	**31 604 000**	**31 604 000**
varav byggnader	*21 864 000*	*21 864 000*
varav mark	*9 740 000*	*9 740 000*

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	78 137	78 137
Installationer	94 288	
	172 425	**78 137**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (tvättmaskin, torktumlare)	154 621	0
Installationer	0	94 288
	154 621	**94 288**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**327 045**	**172 425**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−78 137	−78 137
Installationer	−2 619	
	−80 756	**−78 137**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg (tvättmaskin)	−12 909	0
Installationer	−6 286	−2 619
	−19 195	**−2 619**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−91 046	−78 137
Installationer	−8 905	−2 610
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−99 951**	**−80 747**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**227 094**	**91 668**
Varav		
Inventarier och verktyg	141 712	0
Installationer	85 382	91 668

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Andra långfristiga fordringar	18 000	18 000
Summa andra långfristiga fordringar	**18 000**	**18 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	−160	−155
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**−160**	**−155**

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Not 14 Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	1 050	1 012
Summa övriga fordringar	**1 050**	**1 012**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 550	0
Förutbetalda försäkringspremier	37 346	34 678
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 805	30 577
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 373	26 921
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 415	11 745
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**112 488**	**103 921**

Not 16 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Bankmedel	319 231	412 393
Transaktionskonto	240 439	494 082
Summa kassa och bank	**559 670**	**906 475**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	4 283 148	4 599 867
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−14 252	−23 908
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−3 511 298	−3 225 535
Långfristig skuld vid årets slut	**757 598**	**1 350 424**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,65%	2026-04-30	2 203 000,00	−2 203 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2026-05-05	287 267,00	0,00	287 267,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2026-06-03	480 867,00	0,00	5 544,00	475 323,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2026-07-30	254 401,00	−251 469,00	2 932,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2026-10-30	588 230,00	0,00	6 724,00	581 506,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2027-04-30	0,00	2 454 469,00	0,00	2 454 469,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2028-12-01	786 102,00	0,00	14 252,00	771 850,00
Summa			**4 599 867,00**	**0,00**	**316 719,00**	**4 283 148,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 lån om 3 511 298 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.

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Not 18 Leverantörsskulder

	2026-06-30	2025-06-30
Leverantörsskulder	31 425	105 094
Ej reskontraförda leverantörsskulder	75 172	0
Summa leverantörsskulder	**106 597**	**105 094**

Not 19 Skatteskulder

	2026-06-30	2025-06-30
Skatteskulder	6 656	4 496
Summa skatteskulder	**6 656**	**4 496**

Not 20 Övriga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Skuld för moms	−3 460	−937
Skuld sociala avgifter och skatter	0	76
Avräkning lön	0	−30 255
Summa övriga skulder	**−3 460**	**−31 116**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna sociala avgifter	19 135	18 785
Upplupna räntekostnader	18 851	19 331
Upplupna elkostnader	11 072	9 081
Upplupna värmekostnader	10 676	10 224
Upplupna kostnader för renhållning	0	69
Upplupna revisionsarvoden	0	10 400
Upplupna styrelsearvoden	71 700	58 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 700	2 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 360	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	160 892	155 818
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**298 385**	**284 908**

Not Ställda säkerheter	**2026-06-30**	**2025-06-30**
Fastighetsinteckning	4 772 000	4 772 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter verksamhetsårets utgång.

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-09-11

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sara Eriksson,	Mats Dahlén,
Mikael Wall,	Pia Rytter,
Stefan Persson,	Johanna Bergström,

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist, Revisor
Borev Revision AB

Dokument-ID 092221155575890281 69 Signerat MD, MW, PR, SE, SP, SL, JB2

Verifikat

Dokument-ID 09222115557589028169

Dokument

Årsredovisning Brf Anders salt 2025-2026
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-09-14 14:18:00 CEST (+0200) av Johanna Bergström (JB1)
Färdigställt 2026-10-01 10:38:19 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Bergström (JB1)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Mats Dahlén (MD)
matsetdahlen@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Erik Thomas Dahlén"
Signerade 2026-09-17 08:25:43 CEST (+0200)

Mikael Wall (MW)
micke.56@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS MIKAEL WALL"
Signerade 2026-09-14 16:20:57 CEST (+0200)

Pia Rytter (PR)
pia.rytter59@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA RYTTER"
Signerade 2026-09-29 17:35:26 CEST (+0200)

Sara Eriksson (SE)
miss_sara82@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA ERIKSSON"
Signerade 2026-09-16 17:49:33 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557589028169

Stefan Persson (SP)
stpqc@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Stefan Persson"
Signerade 2026-09-18 10:14:39 CEST (+0200)

Sanna Lindqvist (SL)
Borev Revison AB
sanna.lindqvist@borev.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sanna Karin Helena Lindkvist"
Signerade 2026-10-01 10:38:19 CEST (+0200)

Johanna Bergström (JB2)
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johanna Margareta Bergström"
Signerade 2026-09-14 14:20:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Anders Salt, org.nr 785000-0089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Anders Salt för räkenskapsåret 2025-07-01 – 2026-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2026 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar
Mina 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:

- 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.

HyRySPbFzg-SkklrPZtfe

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Anders Salt för räkenskapsåret 2025-07-01 – 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor

HyRySPbFzg-SkklrPZtfe

SEALED BY Verified HYRYSPBFZG-SKKLRPZTFE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.10.2026 10:33

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 11.09.2026 13:24

DOCUMENT ID:
SkklrPZtfe

ENVELOPE ID:
HyRySPbFzg-SkklrPZtfe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse RB Brf Anders Salt 2025-2026.pdf
2 pages

SHA-512:
01a9f59cd23908bbcd84a828b989104bf99fb4498f9222
0b0c3aac83cc74b03dcb89a7dd9577f15fac5b5ae66521
a7ae3517d1aac9f069ba17768e4cedbd02c9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Sanna Karin Helena Lindkvist**	**Signed**	**01.10.2026 10:33**	**eID**	**Swedish BankID**
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	01.10.2026 10:31	Low	IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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.

RB BRF Anders Salt

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Anders Salt 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