Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Gruvan i Sala
Org nr: 779500-0624

2025-01-01 – 2025-12-31



Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Gruvan

Tid: **Tisdagen den 2 juni 2026 kl 19:00**

Lokal: **"Frälsis"**

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
f) Val av rösträknare.
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
i) Framläggande av revisorernas berättelse.
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
k) Beslut om resultatdisposition.
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, vicevärd, revisorer och valberedning.
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. *(ordförandeskapet väljs på 1 år)*
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
t) Stämmans avslutande.

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

Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Gruvan i Sala, är medlem i Riksbyggen, som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.
Medlemsvinsten är summan av återbäring och utdelning.
Det här året uppgick beloppet till 1 000 kr i återbäring.

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrätts-förening Gruvan i Sala får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har sitt säte i Sala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 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 71 % till 194 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 353 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 526 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Gruvfogden i Sala kommun. På fastigheten finns två byggnader med 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944 - 1945. Fastighetens adresser är Brunnsgatan 2 och Fredsgatan 3 i Sala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
35	2	3	40

Dessutom tillkommer

Lokaler
6

Total bostadsarea	2 431 m²
Total lokalarea	538 m²

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Årets taxeringsvärde	20 694 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 320 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomsk förvaltning	Riksbyggen
Städ	Riksbyggen
Fönsterputsning	Captor
Snöröjning och sandning	HSB

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 545 tkr och planerat underhåll för 243 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.
Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 35 629 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 188 tkr (488 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr (411 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen ungefär på den genomsnittliga underhållskostnaden.

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering av badrum och rörbyten	1996-1997
Byte växelvärmare	2005
Byte av portar och lägenhetsdörrar	2006
Fönsterbyte Fredsgatan och Brunnsgatan	2012
Renovering av spillvattenledningar	2015-2016
Takomläggning Fredsgatan och Brunnsgatan	2016
Isolering av vindarna Fredsgatan och Brunnsgatan	2019
Installation av solkraftsanläggning	2020-2021
Nya elcentraler, sammanslagning till gemensamma elavtal	2020-2021
Lagning o målning sockel	2020
Byte rörstammar	2021
Snörasskydd	2021
Omfogning fasad, fönstermålning	2023
Asbestsanering Frälsis	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler; åtgärder i Frälsis, nytt trädäck	182 296
Installationer; stamspolning o filmning	36 625
Huskropp utvändigt; lagning av fönster	24 135

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Hedlund	Ordförande	2027
Alexander Lindberg	Sekreterare	2027
Emil Ökvist	Vice ordförande	2026
Lars Gustafsson	Ledamot	2027
Roger Salomonsson	Ledamot	2026
Johan Eriksson	Ledamot	2026
Sandra Sundberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Halvarsson	Suppleant	2026
Jessica Norman	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2026
Klas Urban Linnberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Herslöf	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Johansson	2026

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 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

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

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 952 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 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

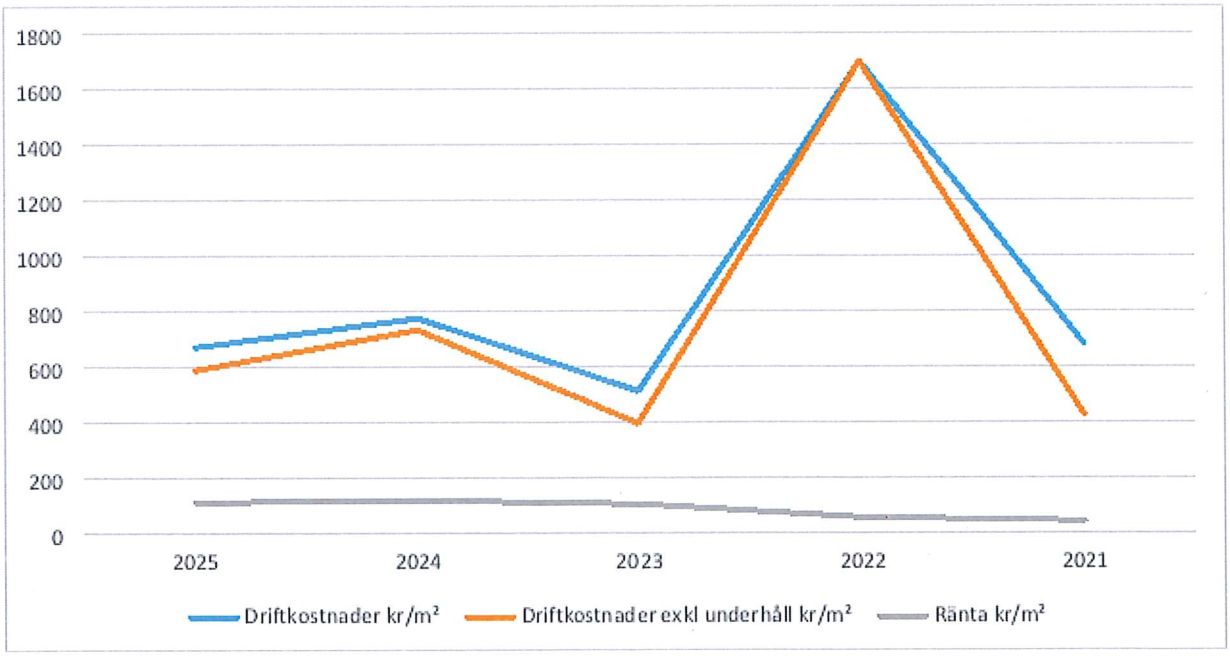
Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 832	2 626	2 391	2 260	2 229
Rörelsens intäkter	3 337	2 815	2 391	3 637	2 229
Resultat efter finansiella poster*	173	−593	−65	−2 196	−557
Årets resultat	173	−593	−65	−2 196	−557
Resultat exkl avskrivningar	526	−241	288	−1 873	−246
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−474	−1 241	−715	−2 686	−1 091
Balansomslutning	7 056	6 330	7 042	7 542	9 995
Årets kassaflöde	1 223	−693	−135	−2 765	2 998
Soliditet %*	−62	−72	−56	−51	−17
Likviditet %	194	71	175	221	425
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	72	78	83	51	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	989	903	820	767	763
Driftkostnader kr/kvm	693	769	506	1 695	672
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	611	732	393	1 695	418
Energikostnad kr/kvm*	287	271	242	211	219
Underhållsfond kr/kvm	1 998	1 743	1 444	1 218	944
Reservering till underhållsfond kr/kvm	337	337	338	274	285
Sparande kr/kvm*	259	187	209	254	171
Ränta kr/kvm	107	119	99	56	42
Skuldsättning kr/kvm*	3 597	3 340	3 513	3 584	3 673
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 394	4 080	4 290	4 378	4 486
Räntekänslighet %*	4,4	4,5	5,2	5,7	5,9

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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

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

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

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

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

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 465	5 174 039	−9 152 588	−593 451
Disposition enl. årsstämmobeslut			−593 451	593 451
Reservering underhållsfond		1 000 000	−1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−243 055	243 055	
Årets resultat				173 426
Vid årets slut	**42 465**	**5 930 984**	**−10 502 984**	**173 426**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−9 746 040
Årets resultat	173 426
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	243 055
Summa	**−10 329 558**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 10 329 558**

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

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 832 143	2 625 937
Övriga rörelseintäkter	Not 3	505 289	189 560
Summa rörelseintäkter		**3 337 432**	**2 815 497**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 056 238	−2 284 352
Övriga externa kostnader	Not 5	−347 489	−330 676
Personalkostnader	Not 6	−95 449	−95 055
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−352 819	−352 942
Summa rörelsekostnader		**−2 851 995**	**−3 063 025**
Rörelseresultat		**485 437**	**−247 528**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 919	8 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−316 930	−354 409
Summa finansiella poster		**−312 011**	**−345 923**
Resultat efter finansiella poster		**173 426**	**−593 451**
Årets resultat		**173 426**	**−593 451**

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 067 667	5 420 485
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 067 667**	**5 420 485**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**60 000**	**60 000**
Summa anläggningstillgångar		**5 127 667**	**5 480 485**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	17 467	0
Övriga fordringar	Not 13	140 089	317 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	169 364	155 868
Summa kortfristiga fordringar		**326 920**	**473 741**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 601 155	378 342
Summa kassa och bank		**1 601 155**	**378 342**
Summa omsättningstillgångar		**1 928 075**	**852 083**
Summa tillgångar		**7 055 742**	**6 332 569**

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 465	42 465
Fond för yttre underhåll		5 930 984	5 174 039
Summa bundet eget kapital		**5 973 449**	**5 216 504**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−10 502 985	−9 152 588
Årets resultat		173 426	−593 451
Summa fritt eget kapital		**−10 329 558**	**−9 746 040**
Summa eget kapital		**−4 356 109**	**−4 529 536**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 034 682	3 355 000
Summa långfristiga skulder		**2 034 682**	**3 355 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 646 189	6 562 531
Leverantörsskulder	Not 17	196 618	334 052
Skatteskulder	Not 18	4 570	0
Övriga skulder	Not 19	61 210	39 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	468 582	571 031
Summa kortfristiga skulder		**9 377 169**	**7 507 105**
Summa eget kapital och skulder		**7 055 742**	**6 332 569**

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	485 437	−247 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	352 819	352 942
	838 256	**105 414**
Erhållen ränta	1 395	8 486
Erlagd ränta	−298 049	−363 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**541 602**	**−249 334**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	148 246	−334 495
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−230 375	402 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**459 473**	**−181 009**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−249 664	−512 164
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering, betalas 2 januari 2026	13 004	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**763 340**	**−512 164**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 222 813	−693 173
Likvida medel vid årets början	378 342	1 071 515
Likvida medel vid årets slut	1 601 155	378 342
Kassa och Bank BR	1 601 155	378 342

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

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
Byggnader	Linjär	90
Fjärrvärme	Linjär	20
Balkonger	Linjär	50
Sopsortering / postboxar / porttelefon	Linjär	20
Entréportar / dörrar / lås	Linjär	20
Dagvatten/ markanläggning gård	Linjär	20
Källare och lokal	Linjär	10
Ventilation och stambyte	Linjär	40
Bastu	Linjär	20
Fettavskiljare	Linjär	20
Fönster	Linjär	35
Solceller	Linjär	20
Ventilation	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 313 156	2 102 952
Hyror, lokaler	409 512	409 512
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−3 600	−3 600
Vattenavgifter	22 472	7 258
Elavgifter	68 276	83 853
Övriga ersättningar	13 502	19 440
Övriga sidointäkter	8 827	6 531
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	−9
Summa nettoomsättning	**2 832 143**	**2 625 937**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	360	878
Försäkringsersättningar	504 929	188 682
Summa övriga rörelseintäkter	**505 289**	**189 560**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−243 056	−112 000
Reparationer	−545 312	−974 345
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−70 320	−49 680
Försäkringspremier	−61 093	−54 548
Kabel- och digital-TV	−125 323	−123 622
Återbäring från Riksbyggen	1 000	200
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 064	0
Serviceavtal	−11 460	−13 901
Sotning	−9 580	0
Obligatoriska besiktningar	−3 475	0
Snö- och halkbekämpning	−36 287	−47 035
Förbrukningsinventarier	−3 869	−9 454
Vatten	−135 390	−138 508
Fastighetsel	−120 264	−109 730
Uppvärmning	−595 534	−557 538
Sophantering och återvinning	−81 829	−79 008
Förvaltningsarvode drift	−13 382	−15 182
Summa driftskostnader	**−2 056 238**	**−2 284 352**

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−263 903	−235 932
IT-kostnader	−1 566	0
Arvode, yrkesrevisorer	−18 000	−17 375
Övriga förvaltningskostnader	−29 095	−34 754
Kreditupplysningar	−450	−1 755
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−14 532	−21 219
Kontorsmateriel	0	−3 250
Telefon och porto	−2 434	−9 735
Medlems- och föreningsavgifter	−3 200	−3 200
Konsultarvoden	−10 500	0
Bankkostnader	−3 810	−3 455
Summa övriga externa kostnader	**−347 489**	**−330 676**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−53 850	−57 125
Sammanträdesarvoden	−4 200	−1 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−18 750	−19 600
Sociala kostnader	−18 649	−17 130
Summa personalkostnader	**−95 449**	**−95 055**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−103 745	−103 745
Avskrivning Markanläggningar	−29 170	−29 170
Avskrivningar tillkommande utgifter	−219 904	−220 027
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−352 819**	**−352 942**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 524	6 676
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	26
Övriga ränteintäkter	1 344	1 784
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 919**	**8 486**

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−316 892	−353 881
Övriga räntekostnader	0	−308
Övriga finansiella kostnader	−38	−220
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−316 930**	**−354 409**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 991 300	5 991 300
Mark	150 800	150 800
Tillkommande utgifter	6 781 959	6 781 959
Markanläggning	583 397	583 397
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**13 507 456**	**13 507 456**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−4 744 966	−4 641 221
Tillkommande utgifter	−2 847 886	−2 627 859
Markanläggningar	−494 119	−464 949
	−8 086 971	**−7 734 029**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−103 745	−103 745
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−219 904	−220 027
Årets avskrivning markanläggningar	−29 170	−29 170
	−352 819	**−352 942**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−8 439 790**	**−8 086 971**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**5 067 667**	**5 420 485**
Varav		
Byggnader	1 142 588	1 246 334
Mark	150 800	150 800
Tillkommande utgifter	3 714 170	3 934 073
Markanläggningar	60 109	89 278
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 900 000	15 600 000
Lokaler	1 794 000	720 000
Totalt taxeringsvärde	**20 694 000**	**16 320 000**
varav byggnader	*15 594 000*	*12 000 000*
varav mark	*5 100 000*	*4 320 000*

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	60 000	60 000
Summa andra långfristiga fordringar	**60 000**	**60 000**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	17 467	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**17 467**	**0**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	16 070
Skattekonto	123 017	94 913
Andra kortfristiga fordringar	17 072	206 890
Summa övriga fordringar	**140 089**	**317 873**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 524	0
Förutbetalda försäkringspremier	65 093	61 093
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 000	61 822
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 746	31 331
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**169 364**	**155 868**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	216 729	216 729
Transaktionskonto	1 384 427	161 614
Summa kassa och bank	**1 601 155**	**378 342**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 680 871	9 917 531
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−262 164	−249 664
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 384 025	-6 312 867
Långfristig skuld vid årets slut	**2 034 682**	**3 355 000**

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,10%	2026-03-03	732 075,00	0,00	20 000,00	712 075,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2026-03-03	1 013 138,00	0,00	34 344,00	978 794,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2026-03-10	600 000,00	0,00	0,00	600 000,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2026-03-30	2 602 500,00	0,00	30 000,00	2 572 500,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2026-09-30	2 752 500,00	0,00	30 000,00	2 722 500,00
STADSHYPOTEK	3,31%	2026-12-30	0,00	1 000 000,00	37 500,00	962 500,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2027-09-30	720 000,00	0,00	50 000,00	670 000,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2028-06-30	671 514,00	0,00	22 016,00	649 498,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2028-10-30	825 804,00	0,00	25 804,00	800 000,00
Summa			**9 917 531,00**	**1 000 000,00**	**249 664,00**	**10 667 867,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 6 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 262 164 kr varför den del av skulden betraktas som kortfristiga skulder. Av den långfristiga skulden förfaller 2 119 498 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	196 618	334 052
Summa leverantörsskulder	**196 618**	**334 052**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	4 570	0
Summa skatteskulder	**4 570**	**0**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	27 783	0
Mottagna depositioner	33 000	33 000
Skuld för moms	395	−970
Clearing	32	7 461
Summa övriga skulder	**61 210**	**39 491**

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 880	18 285
Upplupna räntekostnader	34 743	15 862
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	225 519
Upplupna elkostnader	28 209	16 608
Upplupna värmekostnader	60 014	65 803
Upplupna kostnader för renhållning	6 674	6 526
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	79 600	60 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 462	144 478
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**468 582**	**571 031**

Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	11 430 000	11 430 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 22 april 2026

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Daniel Hedlund,	Alexander Lindberg,
Emil Ökvist,	Roger Salomonsson,
Johan Eriksson,	Lars Gustafsson,
Sandra Sundberg,	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Theodor Lönnman BoRevision AB	Klas Linnberg Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576117721 Signerat DH, LG, JE, AL, RS, EÖ, SS, KL, TL

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576117721

Dokument

Årsredovisning 251231 219052
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-22 13:18:08 CEST (+0200) av Monica Lindgren (ML)
Färdigställt 2026-04-28 10:43:42 CEST (+0200)

Initierare

Monica Lindgren (ML)
Riksbyggen
monica.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Daniel Hedlund (DH)
daniel.hedlund@aol.com
Signerade 2026-04-22 17:12:53 CEST (+0200)

Lars Gustafsson (LG)
lassegranbo@hotmail.com
Signerade 2026-04-23 13:43:17 CEST (+0200)

Johan Eriksson (JE)
johan_eriksson97@hotmail.com
Signerade 2026-04-27 09:39:12 CEST (+0200)

Alexander Lindberg (AL)
al.lindberg97@gmail.com
Signerade 2026-04-22 16:36:42 CEST (+0200)

Roger Salomonsson (RS)
roger@imitationflies.com
Signerade 2026-04-22 16:14:51 CEST (+0200)

Emil Ökvist (EÖ)
emil_oqvist@hotmail.com
Signerade 2026-04-24 12:27:41 CEST (+0200)

Sandra Sundberg (SS)
sandra.sundberg@riksbyggen.se
Signerade 2026-04-24 08:44:39 CEST (+0200)

Klas Linnberg (KL)
linnku@gmail.com
Signerade 2026-04-27 16:15:11 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)
theodor.lonnman@borevision.se
Signerade 2026-04-28 10:43:42 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576117721

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 Brf Gruvan i Sala, org.nr. 779500-0624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Gruvan i Sala för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro
Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Klas Linnberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576609837

Dokument

Brf Gruvan i Sala RB 2025
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-28 08:06:05 CEST (+0200) av Monica Lindgren (ML)
Färdigställt 2026-04-28 10:43:22 CEST (+0200)

Initierare

Monica Lindgren (ML)
Riksbyggen
monica.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Klas Linnberg (KL)
linnku@gmail.com
Signerade 2026-04-28 08:35:29 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)
theodor.lonnman@borevision.se
Signerade 2026-04-28 10:43:22 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



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.

BRF Gruvan i Sala

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Gruvan i Sala 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