

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Salahus 8
Org nr: 779500-1101



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Salahus nr 8

Tid: **Tisdagen den 27 maj 2025 kl 18:00**

Lokal: **Föreningslokalen, i källaren, Ringgatan 38**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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, 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.
- 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.
 - 1. Motion gällande solceller, IMD el, energilagring och laddplatser
 - 2. Motion gällande samnyttjande återvinningsrum
 - 3. Motion gällande utbyggnad av antalet parkeringsplatser och reglering av hyrorna
 - 4. Motion gällande byte till bredband via fiber
- 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.



Motion: Solceller, IMD el, energilagring och laddplatser

Bakgrund

Energifrågor har blivit allt viktigare för både ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Genom att installera solceller, införa individuell mätning och debitering (IMD) av el, samt använda energilagring i kombination med stödtjänster kan vår BRF sänka sina energikostnader, minska klimatpåverkan och öka fastighetens långsiktiga värde.

Argument för motionen

1. Solceller – lägre kostnader och hållbar energi

- **Ekonomiska besparingar:** Genom att producera vår egen el kan föreningen minska sina elinköp från nätet och skydda sig mot framtida elprishöjningar. Överskottsel kan säljas tillbaka till elnätet för ytterligare intäkter.
- **Miljönytta:** Solceller är en hållbar energikälla som minskar vår klimatpåverkan och hjälper föreningen att bidra till Sveriges miljömål.
- **Höjt fastighetsvärde:** Fastigheter med solceller blir alltmer attraktiva och kan öka värdet på våra bostäder.

2. IMD el – rättvisa och minskad förbrukning

- **Rättvis fördelning:** Med IMD debiteras varje hushåll för sin faktiska elanvändning, vilket skapar en rättvis kostnadsfördelning.
- **Teknisk smidighet:** IMD-systemet kan kombineras med solceller, vilket gör att medlemmarna kan ta del av lokalproducerad el direkt.

3. Energibatterier och stödtjänster – framtidssäkra lösningar

- **Lagring av överskottsel:** Med batterier kan vi lagra överskottsel från solceller för användning under dygnets mörka timmar eller vid höga elpriser. En klar fördel nu när effekttariff införs.
- **Intäkter genom stödtjänster:** Energibatterier kan sälja kapacitet till elnätet, exempelvis genom frekvensreglering, vilket genererar intäkter för föreningen.
- **Resiliens vid strömavbrott:** Med ett batterilagringssystem kan föreningen även ha tillgång till reservkraft vid eventuella strömavbrott.

4. Ekonomiska incitament

- **Gröna lån:** Många banker erbjuder gröna lån med bättre ränta, för installation av till exempel solceller, batterier och IMD-system.
- **Bra avkastning:** Investeringen i solceller, IMD el och batterilagring med stödtjänster betalar sig på 8 - 12 år, och därefter bidrar systemen till föreningens ekonomi genom besparingar och intäkter.
- **Bidraget *Ladda bilen*:** Genom Naturvårdsverket är det möjligt för BRF:er att söka bidrag på upp till 50% av kostnaderna för laddplatserna. Det gäller arbete, material, grävning, installation och liknande. Max 15000kr per laddpunkt.

Förslag till beslut

Därför föreslår jag årsstämman 2025 besluta:

Att styrelsen utreder möjligheterna för installation av solceller på föreningens tak

Att styrelsen undersöker införandet av IMD el för alla hushåll

Att styrelsen utreder möjligheten att installera batterier

Att styrelsen utreder möjligheten att installera laddplatser

Att vid en extrastämma i höst presentera ett förslag till beslut

Sala den 22/1 - 25

Tobias Karlsson

Tobias Karlsson



Motion: Samnyttjande återvinningsrum

Bakgrund

Återvinning är en viktig del för miljön. Idag består föreningens sophantering av brännbart och kompost, resterande sopor behöver lämnas vid omstart. Ett eget återvinningsrum kan innebära högre kostnader i form av drift, underhåll och investeringar i utrustning. Samtidigt kanske möjligheten finns att samnyttja återvinningsrum med närliggande bostadsrättsföreningar, det skulle innebära att alla sopor kan slängas på samma ställe.

Lägre kostnader

Genom att dela på kostnader för drift, tömning och eventuella renoveringar minskar den ekonomiska belastningen på föreningen.

Miljöfördelar

Genom att dela återvinningsresurser kan transporterna för avfallshämtning minska, vilket bidrar till lägre koldioxidutsläpp. En mer centraliserad lösning kan dessutom möjliggöra mer effektiv hantering av återvinningen.

Mindre arbetsinsats för föreningen

Att driva ett eget återvinningsrum kräver administration och regelbunden skötsel. Genom att samnyttja ett återvinningsrum kan vi minska föreningens arbetsinsats.

Förslag till beslut

Därför föreslår jag årsstämman 2025 besluta:

Att styrelsen ges i uppdrag att utreda möjligheten att samnyttja återvinningsrummet med de två närliggande bostadsrättsföreningarna

Att styrelsen vid positivt svar ingår avtal med de berörda föreningarna

Sala den 22/1-25

Tobias Karlsson

Tobias Karlsson



Motion: Bygg ut antalet parkeringsplatser och reglera hyrorna

Enligt Sala kommuns parkeringsnorm framgår det att för ett flerbostadshus är riktvärdet inklusive gästparkering 1,2 parkeringar per lägenhet. Dagens riktvärde är ett parkeringstal på 0,8 parkeringar per lägenhet. I vår förening ligger värdet, med garageplatser inräknat, på 0,52. Det behövs alltså byggas 17 parkeringsplatser för att uppnå riktvärdet. Det finns säkert inget behov av så många, men det är många som står i kö för parkering. I samband med en eventuell utbyggnad kan hänsyn tas till var laddplatserna lämpligast placeras.

Då alla inte är i behov av en parkeringsplats, anser jag att hyrorna för parkerings- och garageplatser bör höjas. Det i sin tur kan leda till att hyrorna för varje lägenhet kan sänkas i stället. En BRF har trots allt till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna.

Förslag till beslut

Därför föreslår jag årsstämman 2025 besluta:

Att utgå från kölistan för planering och placering av fler parkeringsplatser

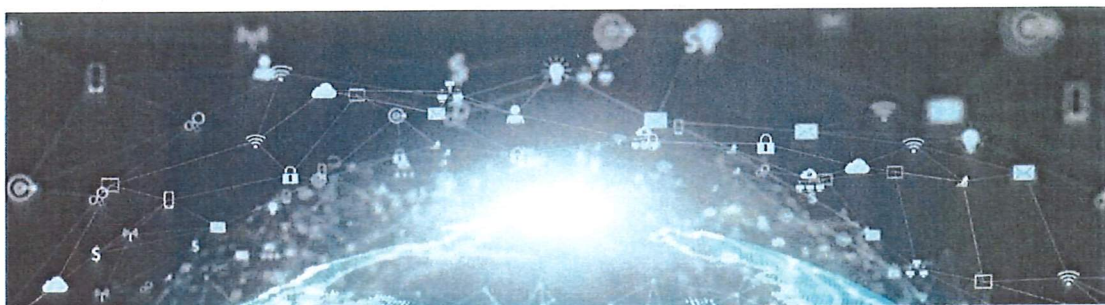
Att jämföra med andra hyror och sedan justera till rimlig marknadsnivå

Att vid en extrastämma i höst presentera ett förslag till beslut

Sala den 22/1-25

Tobias Karlsson

Tobias Karlsson



Motion: Byte till bredband via fiber

Bakgrund

I dagens samhälle är en snabb och stabil internetuppkoppling avgörande för de flesta hushåll. I stället för att föreningen gemensamt upphandlar TV och bredband via Tele2 i det gamla koaxialnätet, skulle det vara bättre att säga upp det avtalet och byta till en billigare bredbandsleverantör via fiber. Det finns många fördelar med att byta till bredband via fiber och för de som fortfarande önskar traditionell TV, så finns det ett trådlöst alternativ via bredband. Mellanskillnaden kan med fördel användas för att sänka hyrorna, när kostnaden för tv läggs på den enskilde i stället.

Högre hastigheter och stabilare uppkoppling

Fiber erbjuder symmetriska hastigheter (lika snabb upp- som nedladdning) på upp till 10 Gbit/s och påverkas inte av störningar på samma sätt som koaxialnätet. Hastigheten är viktig när många arbetar hemifrån, använder molntjänster och streamar. Koaxialnätet har tekniska begränsningar som gör det svårt att matcha dessa hastigheter.

Framtidssäker teknik

Koaxialnätet är en äldre teknologi som på sikt riskerar att bli föråldrad, vilket kan innebära ökade kostnader för underhåll och uppgraderingar. Fiber däremot har kapaciteten att hantera de ökade krav som ställs på våra uppkopplingar.

Förslag till beslut

Därför föreslår jag årsstämman 2025 besluta:

Att Styrelsen inhämtar offertförslag från leverantörer för gemensamt bredband via fiber

Att vid en extrastämma i höst presentera ett förslag till beslut

Sala den 22/1-25

Tobias Karlsson

Tobias Karlsson

Här kommer våra svar på motionerna som har inkommit.

1. Solceller: En ny diskussion när det är dax för takrenovering! Styrelsen beslutade att avslå motionen.
2. Soptunnor: Fungerar bra med det vi har. Inga extra avgifter för felsorterade sopor. Styrelsen beslutade att avslå motionen.
3. Parkeringar: Laddstolpar är under utredning. Styrelsen beslutade att avslå motionen.
4. Bredband med fiber: Måste kontrollera bindningstid. Styrelsen ansåg att det inte är nödvändigt att ta in nya offerter. Styrelsen beslutade att avslå motionen.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Salahus 8 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 72% till 89%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 251 % till 320 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 560 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 008 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Allmänningen i Sala Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Bergslagsgatan 22 samt Kungsängsgatan 1-3 i Sala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
21	38	4	63

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	17	16

Total tomtarea 5 518 m²

Total bostadsarea 3 321 m²

Total lokalarea 24 m²

π

Årets taxeringsvärde	23 961 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 961 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighets- och trädgårdsservice	Riksbyggen
Kabel - TV	Tele2
Renhållning sophantering	Vafab

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 298 tkr och planerat underhåll för 75 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 348 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 406 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 236 935 kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 675 tkr (203 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 568 tkr (171 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden ligger på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

π

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004 / 2005
Installation av bredband	2006
Standardförbättring av fasad och tak	2008
Byte av lägenhetsdörrar och undercentral	2008
Fönsterbyte	2008
Fasadputsning	2008
Ombyggnad av torkrum och sgtyrelserum	2010
Entréportar med kodlås	2011
Montering tak över trappor	2013
Plattläggning	2013
Utgrävning cykelställ	2013
Källarmålning	2015
Omdränering	2016
Byte bottenstammar	2016/2017
Radonåtgärder	2017
Målning garageportar och entrétak	2019
Spolning och filmning stammar och dagvattenbrunnar	2020
Hängrännor	2020
Anläggning uteplats	2021
Ny tvättmaskin	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; nytt torkskåp	39 625
Installationer; byte armaturer i trapphus	35 288

π

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Liede	Ordförande	2025
Thurid Tangerud	Sekreterare	2025
Karin Benjaminsson	Vice Ordförande	2026
Sandra Sundberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Törnblom	Suppleant	2025
Jonas Olsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Revisionsbolag	2025
Marita Ahlin	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Filip Eriksson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Clas Eriksson	2025	
Ola Nordvall	2025	

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 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens värmeavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2 % och en höjning av värmeavgiften med 15 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 788 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

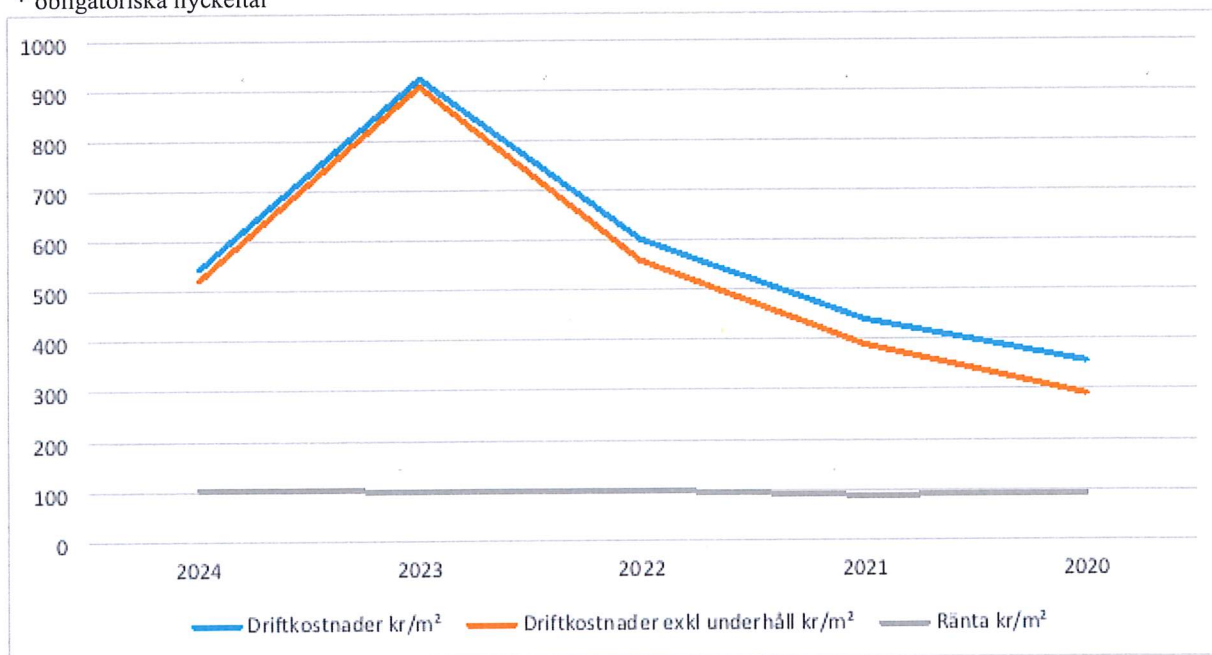


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 256	3 224	3 120	3 095	3 067
Rörelsens intäkter	3 807	4 382	3 135	3 133	3 072
Resultat efter finansiella poster*	449	-221	-354	248	476
Årets resultat	449	-221	-354	248	476
Resultat exkl avskrivningar	1 008	345	193	795	1 023
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	440	-223	-326	261	508
Balansomslutning	13 601	14 992	16 117	18 456	18 578
Årets kassaflöde	-857	-750	-1 957	395	606
Soliditet %*	6	3	4	5	4
Likviditet %	320	251	429	733	668
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	70	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	936	923	901	892	883
Driftkostnader kr/kvm	542	923	602	441	355
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	519	906	560	389	291
Energikostnad kr/kvm*	227	208	190	206	166
Underhållsfond kr/kvm	797	650	497	384	276
Reservering till underhållsfond kr/kvm	170	170	155	160	154
Sparande kr/kvm*	222	280	290	289	369
Ränta kr/kvm	102	97	98	87	91
Skuldsättning kr/kvm*	3 647	4 033	4 416	5 074	5 180
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 674	4 062	4 448	5 111	5 217
Räntekänslighet %*	3,9	4,4	4,9	5,7	5,9

* obligatoriska nyckeltal



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.

π

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	295 143	2 174 287	-1 814 199	-220 834
Disposition enl. årsstämmobeslut			-220 834	220 834
Reservering underhållsfond		568 000	-568 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-74 913	74 913	
Årets resultat				448 565
Vid årets slut	295 143	2 667 374	-2 528 120	448 565

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 035 033
Årets resultat	448 565
Årets fondreservering enligt stadgarna	-568 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	74 913
Summa	-2 079 555

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 079 555**

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

π

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 256 365	3 223 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	550 900	1 158 360
Summa rörelseintäkter		3 807 265	4 381 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 810 198	-3 086 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-566 688	-504 277
Personalkostnader	Not 6	-112 508	-150 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-559 512	-565 502
Summa rörelsekostnader		-3 048 906	-4 306 322
Rörelseresultat		758 359	75 658
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 890
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 821	27 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-340 615	-325 641
Summa finansiella poster		-309 794	-296 491
Resultat efter finansiella poster		448 565	-220 834
Årets resultat		448 565	-220 834

TK

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 923 747	11 483 259
Summa materiella anläggningstillgångar		10 923 747	11 483 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		11 018 247	11 577 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	0
Övriga fordringar	Not 14	197 840	190 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	263 636	246 093
Summa kortfristiga fordringar		461 536	436 520
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 121 086	2 978 200
Summa kassa och bank		2 121 086	2 978 200
Summa omsättningstillgångar		2 582 622	3 414 720
Summa tillgångar		13 600 869	14 992 479

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 143	295 143
Fond för yttre underhåll		2 667 374	2 174 287
Summa bundet eget kapital		2 962 517	2 469 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 528 120	-1 814 199
Årets resultat		448 565	-220 834
Summa fritt eget kapital		-2 079 555	-2 035 033
Summa eget kapital		882 962	434 397
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 801 075	9 951 228
Summa långfristiga skulder		9 801 075	9 951 228
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 398 820	3 537 907
Leverantörsskulder	Not 18	28 506	12 228
Skatteskulder	Not 19	2 918	3 270
Övriga skulder	Not 20	9 329	9 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	477 259	1 043 955
Summa kortfristiga skulder		2 916 832	4 606 853
Summa eget kapital och skulder		13 600 869	14 992 479

π

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	758 359	75 658
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	559 512	565 502
	1 317 870	641 160
Erhållen ränta	30 821	29 150
Erlagd ränta	-339 552	-328 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 009 139	342 011
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-25 180	-26 807
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-551 833	380 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	432 126	695 616
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-307 385
Investeringar i pågående byggnation		143 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-163 635
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 289 240	-1 281 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 289 240	-1 281 740
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-857 114	-749 759
Likvida medel vid årets början	2 978 200	3 727 959
Likvida medel vid årets slut	2 121 086	2 978 200
Kassa och Bank BR	2 121 086	2 978 200



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	50
Stambyte	Linjär	40
Standardförb. fasader och tak	Linjär	40
Undercentral	Linjär	20
Ombyggnad styrelserum	Linjär	10
Porttelefoni/passagesystem	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

TL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 615 760	2 615 760
Hyror, lokaler	6 870	27 348
Hyror, garage	75 556	75 556
Hyror, p-platser	31 652	31 488
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 448	-2 448
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 116	-1 476
Bränsleavgifter, bostäder	493 668	448 920
Övriga ersättningar	38 431	28 480
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-8
Summa nettoomsättning	3 256 365	3 223 620

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	915	900
Försäkringsersättningar	549 985	1 157 460
Summa övriga rörelseintäkter	550 900	1 158 360

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-74 913	-54 865
Reparationer	-297 861	-1 737 289
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 553	-77 553
Försäkringspremier	-91 482	-77 023
Kabel- och digital-TV	-193 416	-186 996
Återbäring från Riksbyggen	500	4 100
Obligatoriska besiktningar; radonmätningar	-5 175	0
Bevakningskostnader	-9 150	-9 466
Snö- och halkbekämpning	-168 586	-146 238
Förbrukningsinventarier	-3 099	-13 884
Vatten	-151 295	-153 091
Fastighetsel	-52 925	-60 378
Uppvärmning	-556 414	-481 451
Sophantering och återvinning	-95 965	-91 984
Förvaltningsarvode drift	-32 865	0
Summa driftskostnader	-1 810 198	-3 086 118

TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-432 781	-415 401
Lokalkostnader	-2 000	0
IT-kostnader	-2 745	-2 981
Arvode, yrkesrevisorer	-18 250	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-62 269	-42 240
Kreditupplysningar	-54	-3 530
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 730	-9 933
Kontorsmateriel	-5 281	-5 281
Telefon och porto	-2 840	-2 679
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-5 040
Bankkostnader	-3 698	-3 192
Summa övriga externa kostnader	-566 688	-504 277

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 419	0
Styrelsearvoden	-77 493	-75 236
Sammanträdesarvoden	-1 856	-2 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 925	-38 038
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 200
Sociala kostnader	-23 815	-27 326
Summa personalkostnader	-112 508	-150 425

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-72 146	-79 844
Avskrivningar tillkommande utgifter	-487 366	-485 658
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-559 512	-565 502

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 890
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 890

TL

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 765	23 734
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	153
Övriga ränteintäkter	3 930	3 372
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 821	27 260

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-340 327	-325 641
Övriga räntekostnader	-4	0
Övriga finansiella kostnader	-284	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-340 615	-325 641

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 441 900	2 441 900
Mark	209 000	209 000
Tillkommande utgifter	1 546 630	1 546 630
Anslutningsavgifter	7 904 943	7 904 943
Tillkommande utgifter	400 000	400 000
Markanläggning	9 970 000	9 970 000
Markinventarier	80 375	80 375
Standardförbättring	307 385	0
	22 860 233	22 552 848

Årets anskaffningar

Tillkommande utgifter	0	307 385
	0	307 385

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

22 860 233	22 860 233
-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 369 754	-2 289 910
Tillkommande utgifter	-9 007 211	-8 521 553
	-11 376 965	-10 811 463

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-72 146	-79 844
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-487 366	-485 658
	-559 512	-565 502

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 936 477	-11 376 965
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

10 923 747	11 483 259
-------------------	-------------------



Varav

Byggnader	0	72 146
Mark	209 000	209 000
Tillkommande utgifter	10 714 747	11 202 113

Taxeringsvärden

Bostäder	23 151 000	23 151 000
Lokaler	810 000	810 000

Totalt taxeringsvärde
23 961 000 23 961 000
varav byggnader
19 331 000 19 331 000
varav mark
4 630 000 4 630 000
Not 12 Andra långfristiga fordringar
2024-12-31 2023-12-31

Andra långfristiga fordringar	94 500	94 500
-------------------------------	--------	--------

Summa andra långfristiga fordringar
94 500 94 500
Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar
2024-12-31 2023-12-31

Avgifts- och hyresfordringar	60	0
------------------------------	----	---

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar
60 0
Not 14 Övriga fordringar
2024-12-31 2023-12-31

Skattekonto	197 840	190 427
-------------	---------	---------

Summa övriga fordringar
197 840 190 427
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
2024-12-31 2023-12-31

Förutbetalda försäkringspremier	102 460	91 482
---------------------------------	---------	--------

Förutbetalda driftkostnader	2 449	2 288
-----------------------------	-------	-------

Förutbetalt förvaltningsarvode	108 195	103 850
--------------------------------	---------	---------

Förutbetald kabel-tv-avgift	49 093	48 354
-----------------------------	--------	--------

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 439	119
---	-------	-----

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
263 636 246 093
π

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	868 839	842 074
Transaktionskonto	1 252 247	2 136 126
Summa kassa och bank	2 121 086	2 978 200

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 199 895	13 489 135
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-289 240	-289 240
Nästa års omförhandling av långfristig skuld till kreditinstitut	-2 109 580	-3 248 667
Långfristig skuld vid årets slut	9 801 075	9 951 228

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-04-30	2 189 580,00	0,00	40 000,00	2 149 580,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2026-12-01	1 242 406,00	0,00	24 508,00	1 217 898,00
STADSHYPOTEK	2,07%	2027-03-01	4 662 500,00	0,00	50 000,00	4 612 500,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2027-12-01	1 650 000,00	0,00	590 000,00	1 060 000,00
STADSHYPOTEK	4,02%	2028-04-30	2 011 250,00	0,00	40 000,00	1 971 250,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2028-12-01	1 733 399,00	0,00	544 732,00	1 188 667,00
Summa			13 489 135,00	0,00	1 289 240,00	12 199 895,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändras 1 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 289 240 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 050 315 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	28 506	12 228
Summa leverantörsskulder	28 506	12 228

TL

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	2 918	3 270
Summa skatteskulder	2 918	3 270

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	9 329	9 329
Övrig skuld	0	164
Summa övriga skulder	9 329	9 493

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 775	25 038
Upplupna räntekostnader	32 140	31 077
Upplupna driftskostnader	37 300	56 736
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 761	299 122
Upplupna elkostnader	5 942	7 029
Upplupna värmekostnader	69 342	75 401
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	85 918	83 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 389	186 138
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 693	264 955
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	477 259	1 043 955

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 220 000	19 220 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

π

Styrelsens underskrifter

Sala 2025-04-09

Ort och datum



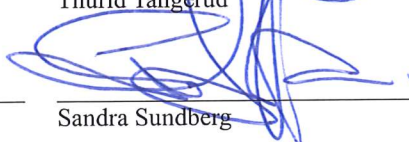
Jan Liede



Thurid Tangerud



Karin Benjaminsson



Sandra Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 04-17



BoRevision AB
Theodor Lönnman



Förtroendevald revisor
Marita Ahlin

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Salahus nr 8, org.nr. 779500-1101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Salahus nr 8 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Riksbbyggens Brf Salahus nr 8 för räkenskapsåret 2024 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 17/4- 2025



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Marita Ahlin
Av föreningen vald revisor

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 skuldyngd 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 planensliga 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.

RBF Salahus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Salahus 8 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

