

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Salahus 1  
Org nr: 779500-1168



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggen Bostadsrättsförening Salahus nr 1

Tid: **Tisdagen den 27 maj 2025 kl 18.00**

Plats: **Innergården, (vid dåligt väder, Föreningslokalen Ringgatan 29 D)**

- 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 och suppleanter, 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 på 2 år och suppleanter på 1 år.
- 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.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Salahus 1 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.

Årets resultat är sämre än föregående år beroende på översvämningen/försäkringsärenden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 58% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 124 % till 60 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 406 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 032 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten marknaden 1 i Sala kommun med därpå 3 st byggnader uppförda med 44 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Bergslagsgatan 3 - 5 och Ringgatan 29.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| 2 rok | Summa |
|-------|-------|
| 44    | 44    |

### Dessutom tillkommer

| Lokaler | Garage |
|---------|--------|
| 3       | 12     |

Total tomtarea 5 798 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 248 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 26 m<sup>2</sup>





|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 14 151 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 14 151 000 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 |
| Fastighetsskötsel, städavtal och trädgårdsskötsel | Riksbyggen |
| Snöröjning                                        | Riksbyggen |
| Kabel - TV och bredband                           | Tele2      |

#### 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 7 533 tkr och planerat underhåll för 41 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.

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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 152 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 399 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 34 566 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 045 tkr (465 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

TL

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                           | År   |
|---------------------------------------|------|
| Omläggning av tak                     | 2004 |
| Byte av elledningar                   | 2005 |
| Byte av dörrar                        | 2006 |
| Installation av bredband              | 2007 |
| Byte av undercentral                  | 2004 |
| Tvättinventarier                      | 2013 |
| Balkongdörrar                         | 2014 |
| Carportar                             | 2014 |
| Dränering                             | 2016 |
| Takbesiktning och takåtgärder         | 2017 |
| Huskropp utvändigt och installationer | 2018 |
| Byte av namntavlor                    | 2019 |
| Relining bottenstammar                | 2019 |
| Måleriarbeten                         | 2019 |
| Tvättstugan                           | 2020 |
| Lagning av källartrappor              | 2020 |
| Infodring rör                         | 2021 |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                        | Belopp |
|------------------------------------|--------|
| Gemensamma utrymmen; nytt torkskåp | 40 500 |

TL

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Ulf Pettersson      | Ordförande         | 2026                          |
| Daniel Lindström    | Sekreterare        | 2026                          |
| Peter Rönnqvist     | Vice Ordförande    | 2026                          |
| Jacob Lennartsson   | Ledamot            | 2025                          |
| Tom Lundbom         | Ledamot            | 2025                          |
| Ravin Akrawi        | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Margot Mattsson     | Suppleant            | 2025                          |
| Sandra Sundberg     | Suppleant            | 2025                          |
| Monica Lindgren     | Suppleant Riksbyggen | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| BoRevision AB       |                        | 2025                          |
| Sisko Hedlund       | Förtroendevald revisor | 2025                          |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Kari Viiri          | 2025                          |

#### Valberedning

Styrelsen

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översvämningen i källaren, hösten 2023, har under år 2024 kostat föreningen 7 480 tkr medan försäkringsbolaget har ersatt 6 057 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens värmeavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2 % och värmeavgiften med 30 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 911 kr/m<sup>2</sup>/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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

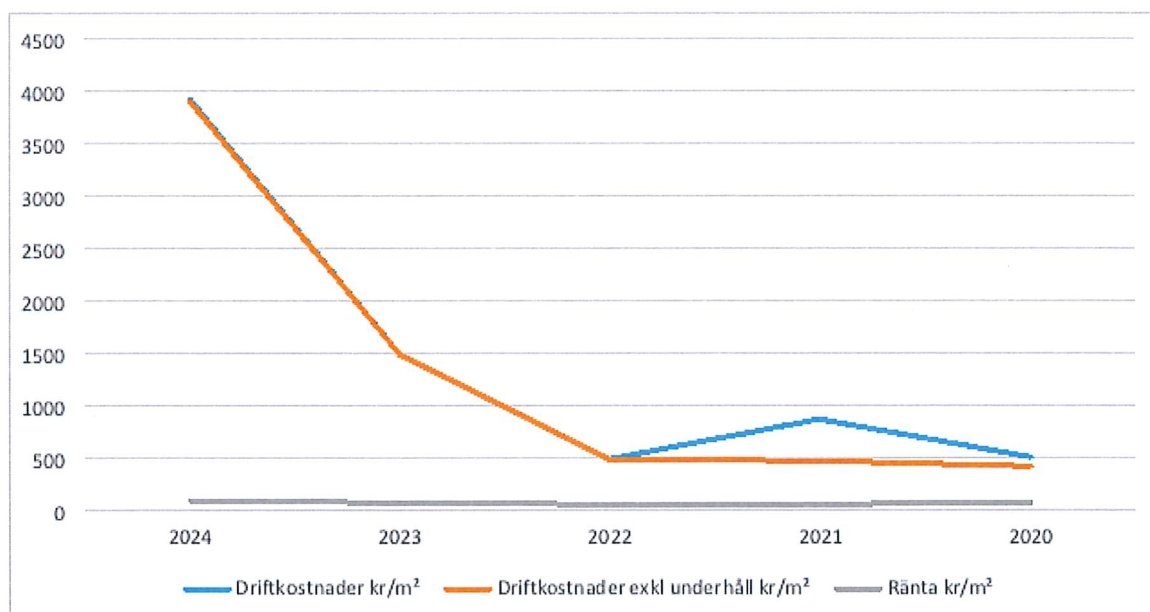
TL

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2024   | 2023  | 2022  | 2021   | 2020  |
|----------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|--------|-------|
| Nettoomsättning*                                                     | 2 571  | 2 502 | 2 358 | 2 310  | 2 264 |
| Rörelsens intäkter                                                   | 8 628  | 4 321 | 2 390 | 2 343  | 2 269 |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | -1 439 | -191  | 263   | -616   | 134   |
| Årets resultat                                                       | -1 439 | -191  | 263   | -616   | 134   |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | -1 032 | 214   | 674   | -230   | 518   |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -2 077 | -831  | -276  | -1 207 | 72    |
| Balansomslutning                                                     | 4 239  | 7 232 | 5 596 | 5 545  | 6 436 |
| Årets kassaflöde                                                     | -854   | 199   | 446   | -926   | 280   |
| Soliditet %*                                                         | -93    | -35   | -41   | -47    | -31   |
| Likviditet %                                                         | 60     | 124   | 159   | 100    | 237   |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 29     | 57    | 97    | 97     | 98    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 1 111  | 1 076 | 1 017 | 997    | 973   |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 3 906  | 1 486 | 473   | 861    | 496   |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 3 888  | 1 486 | 473   | 469    | 412   |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 342    | 249   | 248   | 256    | 222   |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 1 469  | 1 027 | 568   | 150    | 112   |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 460    | 460   | 418   | 430    | 196   |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 192    | 305   | 297   | 291    | 312   |
| Ränta kr/kvm                                                         | 80     | 62    | 56    | 57     | 60    |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 3 366  | 3 173 | 3 288 | 3 403  | 3 518 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 3 366  | 3 173 | 3 288 | 3 403  | 3 518 |
| Räntekänslighet %*                                                   | 3,0    | 3,0   | 3,2   | 3,4    | 3,6   |

\* 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.

## Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till stor del på höga kostnader orsakade av översvämningen i källarna vilket ej är av återkommande karaktär. Det påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden. Justerat för effekten av översvämningar är resultatet och kassaflödet positivt.

TL

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                 | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 42 050          | 2 335 653       | -4 696 354          | -190 679       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                 | -190 679            | 190 679        |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 045 000       | -1 045 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -40 500         | 40 500              |                |
| Årets resultat                    |                 |                 |                     | -1 438 764     |
| Vid årets slut                    | 42 050          | 3 340 153       | -5 891 533          | -1 438 764     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -4 887 033        |
| Årets resultat                          | -1 438 764        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 045 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 40 500            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-7 330 297</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 7 330 297**

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

*TL*

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 571 132                | 2 501 924                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 6 057 057                | 1 818 663                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>8 628 189</b>         | <b>4 320 587</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -8 882 136               | -3 379 724               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -507 077                 | -489 830                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -93 220                  | -99 222                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -406 343                 | -404 426                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-9 888 775</b>        | <b>-4 373 201</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-1 260 587</b>        | <b>-52 614</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 440                      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 2 812                    | 2 989                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -180 989                 | -141 494                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-178 177</b>          | <b>-138 065</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-1 438 764</b>        | <b>-190 679</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-1 438 764</b>        | <b>-190 679</b>          |

TL

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 3 731 502        | 4 061 156        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>3 731 502</b> | <b>4 061 156</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 22 000           | 22 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>22 000</b>    | <b>22 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>3 753 502</b> | <b>4 083 156</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 0                | 2                |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 121 482          | 1 934 046        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 224 153          | 221 033          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>345 635</b>   | <b>2 155 081</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 140 055          | 993 857          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>140 055</b>   | <b>993 857</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>485 689</b>   | <b>3 148 938</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>4 239 191</b> | <b>7 232 094</b> |

TL



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 42 050            | 42 050            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 340 153         | 2 335 653         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 382 203</b>  | <b>2 377 703</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -5 891 533        | -4 696 354        |
| Årets resultat                               |        | -1 438 764        | -190 679          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-7 330 297</b> | <b>-4 887 033</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-3 948 094</b> | <b>-2 509 330</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 2 145 199         | 4 344 385         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 145 199</b>  | <b>4 344 385</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 5 510 118         | 2 872 152         |
| Leverantörsskulder                           | Not 18 | 12 541            | 10 770            |
| Skatteskulder                                | Not 19 | 800               | 800               |
| Övriga skulder                               | Not 20 | 31 312            | 31 375            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 487 315           | 2 481 943         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 042 086</b>  | <b>5 397 039</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>4 239 191</b>  | <b>7 232 094</b>  |

π

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024/2024         | 2023/2023       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                 |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 260 587        | -52 614         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                   |                 |
| Avskrivningar                                                                       | 406 343           | 404 426         |
|                                                                                     | <b>-854 244</b>   | <b>351 812</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 2 812             | 3 429           |
| Erlagd ränta                                                                        | -175 165          | -137 878        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 026 597</b> | <b>217 363</b>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                   |                 |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | 1 809 447         | -1 841 553      |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | -1 998 744        | 2 084 062       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 215 894</b> | <b>459 872</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                 |
| Investeringar i byggnader och mark                                                  | -76 688           | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-76 688</b>    | <b>0</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                   |                 |
| Amortering av lån                                                                   | -261 220          | -261 220        |
| Upptagna lån                                                                        | 700 000           | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>438 780</b>    | <b>-261 220</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                   |                 |
| Årets kassaflöde                                                                    | -853 802          | 198 652         |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 993 857           | 795 205         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 140 055           | 993 857         |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 140 055           | 993 857         |

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 |
|----------------------------|---------------------|----------|
| Fasadförbättring, stambyte | Linjär              | 30       |
| Takomläggning              | Linjär              | 30       |
| Byte av dörrar             | Linjär              | 40       |
| Byte av undercentral       | Linjär              | 20       |
| Tvättinventarier           | Linjär              | 10       |
| Balkongdörrar              | Linjär              | 30       |
| Carportar                  | Linjär              | 20       |
| Porttelefoner entrédörrar  | Linjär              | 15       |
| Laddstolpar                | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

TL

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 2 048 040                | 2 048 040                |
| Hyror, lokaler                         | 2 148                    | 2 148                    |
| Hyror, garage                          | 33 120                   | 33 120                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -804                     | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | -1 380                   | -230                     |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 477 984                  | 398 112                  |
| Övriga ersättningar                    | 12 036                   | 20 738                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -12                      | -4                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>2 571 132</b>         | <b>2 501 924</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 240                      | 480                      |
| Försäkringsersättningar             | 6 056 817                | 1 818 183                |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>6 057 057</b>         | <b>1 818 663</b>         |

## Not 4 Driftskostnader

|                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                     | -40 500                  | 0                        |
| Reparationer                                  | -7 532 706               | -2 338 950               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt          | -44 910                  | -44 910                  |
| Försäkringspremier                            | -85 289                  | -71 623                  |
| Kabel- och digital-TV                         | -135 098                 | -130 614                 |
| Återbäring från Riksbyggen                    | 500                      | 4 000                    |
| Obligatoriska besiktningar; energideklaration | -16 963                  | 0                        |
| Bevakningskostnader                           | -9 555                   | -13 385                  |
| Snö- och halkbekämpning                       | -129 918                 | -125 811                 |
| Förbrukningsinventarier                       | -10 791                  | -1 139                   |
| Vatten                                        | -104 229                 | -97 292                  |
| Fastighetsel                                  | -82 062                  | -51 355                  |
| Uppvärmning                                   | -591 480                 | -418 110                 |
| Sophantering och återvinning                  | -99 136                  | -90 535                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>                  | <b>-8 882 136</b>        | <b>-3 379 724</b>        |

TL



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -369 949                 | -397 634                 |
| IT-kostnader                               | -2 181                   | -2 635                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 875                  | -15 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -95 137                  | -42 798                  |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -2 880                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 028                  | -14 963                  |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -4 063                   |
| Telefon och porto                          | -2 911                   | -2 654                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -50                      | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 520                   | -3 520                   |
| Bankkostnader                              | -4 427                   | -3 684                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-507 077</b>          | <b>-489 830</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -70 300                  | -73 900                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -4 400                   | 0                        |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 000                   | -2 000                   |
| Sociala kostnader                                     | -16 520                  | -23 322                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-93 220</b>           | <b>-99 222</b>           |

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

|                                                                                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -68 750                  | -68 750                  |
| Avskrivning Markinventarier                                                              | -1 917                   | 0                        |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -335 676                 | -335 676                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-406 343</b>          | <b>-404 426</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 440                      |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>440</b>               |

*TL*

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 403                      | 910                      |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                        | 32                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 2 409                    | 2 047                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>2 812</b>             | <b>2 989</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -180 882                 | -141 494                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -5                       | 0                        |
| Övriga finansiella kostnader                            | -102                     | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-180 989</b>          | <b>-141 494</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b> |                   |                   |
| Byggnader               | 889 700           | 889 700           |
| Mark                    | 26 900            | 26 900            |
| Anslutningsavgifter     | 167 950           | 167 950           |
| Tillkommande utgifter   | 9 613 733         | 9 613 733         |
| Markanläggning          | 1 375 000         | 1 375 000         |
|                         | <b>12 073 283</b> | <b>12 073 283</b> |

**Årets anskaffningar**

|                              |               |          |
|------------------------------|---------------|----------|
| Markinventarier; laddstolpar | 76 688        | 0        |
|                              | <b>76 688</b> | <b>0</b> |

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

**12 149 971      12 073 283**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -889 700          | -889 700          |
| Anslutningsavgifter   | -167 950          | -167 950          |
| Tillkommande utgifter | -6 266 977        | -5 931 301        |
| Markanläggningar      | -687 500          | -618 750          |
|                       | <b>-8 012 127</b> | <b>-7 607 701</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -335 676        | -335 676        |
| Årets avskrivning markanläggningar      | -68 750         | -68 750         |
| Årets avskrivning markinventarier       | -1 917          | 0               |
|                                         | <b>-406 343</b> | <b>-404 426</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-8 418 470      -8 012 127**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**3 731 502      4 061 156**

*TL*

**Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Mark                  | 26 900    | 26 900    |
| Tillkommande utgifter | 3 011 081 | 3 346 756 |
| Markanläggningar      | 618 750   | 687 500   |
| Markinventarier       | 74 771    | 0         |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 13 800 000 | 13 800 000 |
| Lokaler  | 351 000    | 351 000    |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>14 151 000</b> | <b>14 151 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>11 120 000</i> | <i>11 120 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>3 031 000</i>  | <i>3 031 000</i>  |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 22 000            | 22 000            |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>22 000</b>     | <b>22 000</b>     |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0                 | 2                 |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>          | <b>2</b>          |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                    | 121 482           | 115 863           |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0                 | 1 818 183         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>121 482</b>    | <b>1 934 046</b>  |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 95 526            | 85 289            |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 2 558             | 2 389             |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 91 660            | 99 463            |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 34 290            | 33 774            |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 119               | 119               |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>224 153</b>    | <b>221 033</b>    |



**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel                   | 13 091         | 12 688         |
| Transaktionskonto           | 126 964        | 981 169        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>140 055</b> | <b>993 857</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                        | 7 655 317        | 7 216 537        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -282 220         | -261 220         |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 227 898       | -2 610 932       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>2 145 199</b> | <b>4 344 385</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,15%      | 2025-02-04          | 774 622,00          | 0,00                    | 19 612,00          | 755 010,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,71%      | 2025-04-30          | 3 202 500,00        | 0,00                    | 35 000,00          | 3 167 500,00        |
| STADSHYPOTEK | 3,70%      | 2025-03-03          | 1 086 000,00        | 0,00                    | 24 000,00          | 1 062 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 3,20%      | 2025-09-30          | 434 000,00          | 0,00                    | 56 000,00          | 378 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 4,15%      | 2026-06-01          | 464 854,00          | 0,00                    | 48 932,00          | 415 922,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,35%      | 2026-06-01          | 1 039 021,00        | 0,00                    | 11 356,00          | 1 027 665,00        |
| STADSHYPOTEK | 2,84%      | 2026-09-30          | 0,00                | 700 000,00              | 0,00               | 700 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,70%      | 2027-01-30          | 215 540,00          | 0,00                    | 66 320,00          | 149 220,00          |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>7 216 537,00</b> | <b>700 000,00</b>       | <b>261 220,00</b>  | <b>7 655 317,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 4 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 282 220 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 292 807 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                      | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder                   | 10 286        | 10 301        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 2 255         | 469           |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>12 541</b> | <b>10 770</b> |

**Not 19 Skatteskulder**

|                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Skatteskulder              | 800        | 800        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>800</b> | <b>800</b> |

π



**Not 20 Övriga skulder**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 31 312        | 31 312        |
| Clearing                       | 0             | 63            |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>31 312</b> | <b>31 375</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 23 460         | 22 890           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 24 400         | 18 576           |
| Upplupna driftskostnader                                  | 37 300         | 55 640           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 40 500         | 2 000 181        |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 747          | 9 457            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 65 878         | 76 153           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 7 969          | 7 702            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 17 000         | 15 000           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 78 200         | 76 300           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 190            | 210              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 186 671        | 199 834          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>487 315</b> | <b>2 481 943</b> |

| <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar    | 8 487 000         | 8 195 000         |

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

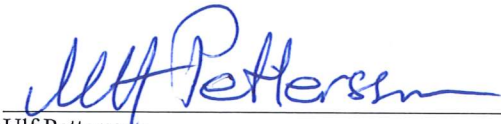
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

*TL*

Styrelsens underskrifter

Sala 8/4 - 25

Ort och datum



Ulf Pettersson



Daniel Lindström



Peter Rönqvist



Jacob Lennartsson



Tom Lundborn



Ravin Akrawi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 04-22



Theodor Lönnman  
BoRevision AB



Sisko Hedlund  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Salahus 1, org.nr. 779500-1168

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Salahus 1 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. 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 Salahus 1 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 22 / 4 - 2025

  
Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB

  
Sisko Hedlund  
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 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.



---

# RBF Salahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Salahus 1 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](http://www.riksbyggen.se)

