Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggens Bostadsrätts-
förening Salahus nr 4
Org nr: 779500-1135



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Salahus nr 4

Tid: **Onsdagen den 15 april 2026 kl 18:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Ringgatan 38**

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

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

Medlemsvinst

RBF Salahus 4 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.
Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.
Det här året uppgick beloppet till 1 800 kronor i återbäring.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrätts-förening Salahus nr 4 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Sala kommun.

Årets resultat är positivt tack vare lägre underhålls- och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 54%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 122 % till 160 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 420 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 611 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Odin 1 och 2 i Sala kommun med därpå uppförda 2 byggnader med 50 lägenheter och 22 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Ringgatan 36-38 i Sala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
16	11	18	5	50

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
22	30

Total bostadsarea	2 750 m²
Total lokalarea	1 176 m²

Årets taxeringsvärde	22 088 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 400 000 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.

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 398 tkr och planerat underhåll för −43 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Teknisk status
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 1 217 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 310 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 381 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 831 tkr (302 kr/m²).
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 200 tkr (436 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen högre än den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Garage och p-platser; uppmärkning p-platser	33 385

TL

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Helmin	Ordförande	2026
Erik Lindholm	Sekreterare	2026
Tina Färnskog	Vice Ordförande	2027
Agneta Gidlöf	Ledamot	2026
Ravin Akrawi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Ahl	Suppleant	2026
Tova Söderkvist	Suppleant	2026
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Revisionsbolag	2026
Annika Domberg	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Andersson	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har 3 pågående vattenskador som inte är reglerade av försäkringsbolaget vid räkenskapsårets utgång.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 10 % och värmeavgiften med 15 % från 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 746 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.

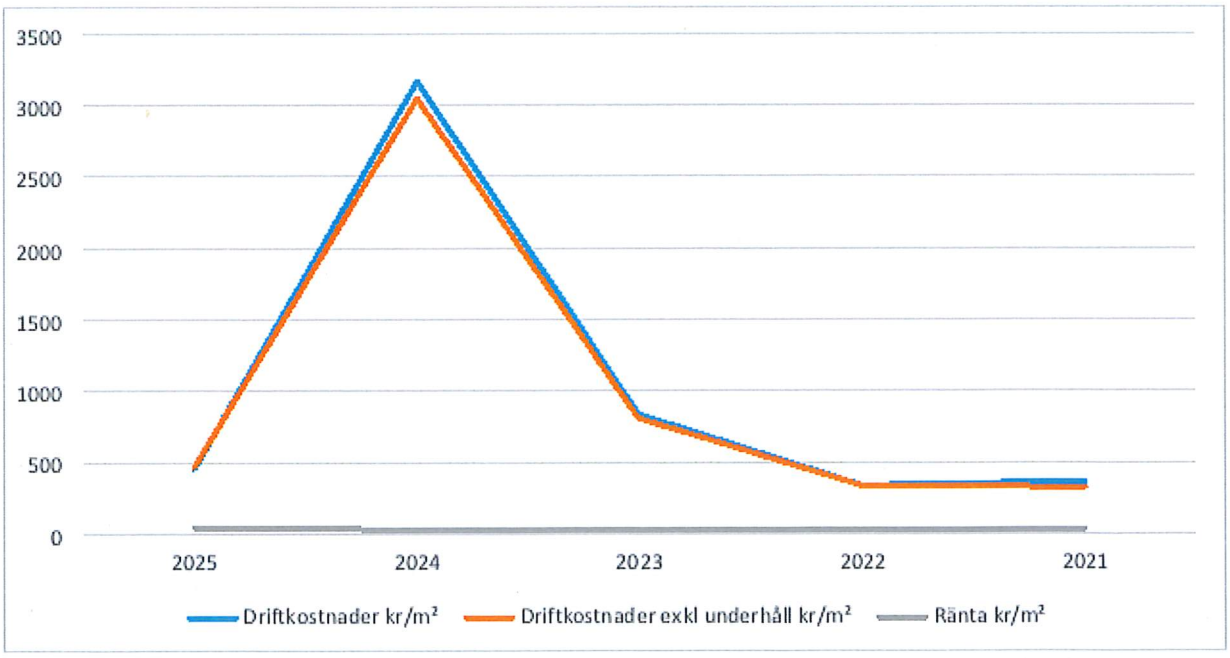
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 196	2 794	2 737	2 671	2 641
Rörelsens intäkter	3 202	9 579	3 793	2 690	2 737
Resultat efter finansiella poster*	190	−4 002	−512	377	249
Årets resultat	190	−4 002	−512	377	249
Resultat exkl avskrivningar	611	−3 582	−92	787	715
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−589	−4 757	−1 267	−307	−418
Balansomslutning	4 653	4 275	8 857	8 151	7 975
Årets kassaflöde	687	−3 004	22	270	697
Soliditet %*	−32	−40	26	35	31
Likviditet %	160	122	242	552	460
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	26	62	85	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	961	891	849	834	820
Driftkostnader kr/kvm	459	3 157	822	328	360
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	470	3 046	800	328	325
Energikostnad kr/kvm*	234	233	202	192	193
Underhållsfond kr/kvm	2 189	1 892	1 703	1 426	1 148
Reservering till underhållsfond kr/kvm	306	299	299	279	289
Sparande kr/kvm*	251	142	169	200	217
Ränta kr/kvm	39	29	19	20	20
Skuldsättning kr/kvm*	1 365	1 403	1 183	1 215	1 247
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 948	2 003	1 688	1 734	1 780
Räntekänslighet %*	2,0	2,2	2,0	2,1	2,2

* obligatoriska nyckeltal



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	80 789	7 428 881	−5 198 003	−4 002 374
Disposition enl. årsstämmobeslut			−4 002 374	4 002 374
Reservering underhållsfond		1 200 000	−1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−33 385	33 385	
Årets resultat				190 248
Vid årets slut	**80 789**	**8 595 496**	**−10 366 992**	**190 248**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−9 200 378
Årets resultat	190 248
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 385
Summa	**−10 176 745**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 10 176 745**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 195 788	2 793 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 937	6 784 959
Summa rörelseintäkter		**3 201 725**	**9 578 902**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 801 937	−12 392 683
Övriga externa kostnader	Not 5	−526 900	−560 902
Personalkostnader	Not 6	−108 831	−96 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−420 276	−420 276
Summa rörelsekostnader		**−2 857 943**	**−13 470 615**
Rörelseresultat		**343 782**	**−3 891 714**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 457	4 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−154 991	−115 399
Summa finansiella poster		**−153 534**	**−110 660**
Resultat efter finansiella poster		**190 248**	**−4 002 374**
Årets resultat		**190 248**	**−4 002 374**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 034 826	3 455 101
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 034 826**	**3 455 101**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**75 000**	**75 000**
Summa anläggningstillgångar		**3 109 826**	**3 530 101**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	39 118	14 791
Övriga fordringar	Not 13	143 260	65 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	231 915	221 927
Summa kortfristiga fordringar		**414 293**	**302 565**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 128 800	442 194
Summa kassa och bank		**1 128 800**	**442 194**
Summa omsättningstillgångar		**1 543 093**	**744 759**
Summa tillgångar		**4 652 919**	**4 274 860**

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 789	80 789
Fond för yttre underhåll		8 595 496	7 428 881
Summa bundet eget kapital		**8 676 285**	**7 509 670**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−10 366 993	−5 198 003
Årets resultat		190 248	−4 002 374
Summa fritt eget kapital		**−10 176 745**	**−9 200 378**
Summa eget kapital		**−1 500 460**	**−1 690 708**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 292 470	4 369 222
Summa långfristiga skulder		**3 292 470**	**4 369 222**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 065 434	1 140 248
Leverantörsskulder	Not 17	199 683	4 558
Skatteskulder	Not 18	5 942	2 866
Övriga skulder	Not 19	74 815	36 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	515 034	412 012
Summa kortfristiga skulder		**2 860 908**	**1 596 346**
Summa eget kapital och skulder		**4 652 919**	**4 274 860**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	343 782	−3 891 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	420 276	420 276
	764 057	**−3 471 438**
Erhållen ränta	1 457	4 738
Erlagd ränta	−143 326	−110 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**622 189**	**−3 577 459**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−111 728	1 157 855
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	327 711	−1 451 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**838 172**	**−3 870 915**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−165 066	−133 504
Amortering som blev betald 2026-01-02	13 500	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−151 566**	**866 496**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	686 606	−3 004 419
Likvida medel vid årets början	442 194	3 446 613
Likvida medel vid årets slut	1 128 800	442 194
Kassa och Bank BR	1 128 800	442 194

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	Fullt avskriven
Stambyten	Linjär	29
Omläggning av tak	Linjär	Fullt avskriven
Bredband	Linjär	Fullt avskriven
Renovering lokal, tvättstuga, källargångar, bastu	Linjär	20
Fönsterbyte	Linjär	40
Handdukstorkar	Linjär	Fullt avskriven
Inventarier	Linjär	Fullt avskriven
Entrétak med förråd och cykelgarage	Linjär	40
Passagesystem/porttelefoni	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 051 640	1 953 996
Hyror, lokaler	477 936	390 088
Hyror, p-platser	63 550	33 600
Hyror, övriga	33 040	32 528
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−99 768	−140 593
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−9 000	−875
Bränsleavgifter, bostäder	591 708	496 256
Övriga lokalintäkter	51 950	0
Övriga ersättningar	34 735	28 947
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−3	−4
Summa nettoomsättning	**3 195 788**	**2 793 943**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 937	90 574
Försäkringsersättningar	0	6 694 385
Summa övriga rörelseintäkter	**5 937**	**6 784 959**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	42 637	−433 776
Reparationer	−397 544	−10 473 566
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−79 466	−76 390
Försäkringspremier	−75 587	−67 488
Kabel- och digital-TV	−157 399	−155 117
Återbäring från Riksbyggen	1 800	600
Serviceavtal	−28 711	0
Sotning	−1 641	0
Obligatoriska besiktningar	−10 816	0
Snö- och halkbekämpning	−82 140	−168 620
Förbrukningsinventarier	−11 749	−27 233
Vatten	−132 514	−131 213
Fastighetsel	−111 388	−149 100
Uppvärmning	−676 549	−633 266
Sophantering och återvinning	−79 077	−77 516
Förvaltningsarvode drift	−1 793	0
Summa driftskostnader	**−1 801 937**	**−12 392 683**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−431 578	−412 678
IT-kostnader	−6 479	−1 280
Arvode, yrkesrevisorer	−18 354	−18 763
Övriga förvaltningskostnader	−36 190	−103 338
Kreditupplysningar	−3 788	−2 733
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−19 005	−12 893
Telefon och porto	−2 757	−2 858
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−360	0
Medlems- och föreningsavgifter	−4 080	−4 080
Bankkostnader	−3 990	−2 279
Övriga externa kostnader	−320	0
Summa övriga externa kostnader	**−526 900**	**−560 902**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−82 500	−74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−4 950	−4 458
Sociala kostnader	−21 381	−17 997
Summa personalkostnader	**−108 831**	**−96 755**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	−420 276	−420 276
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−420 276**	**−420 276**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	197	260
Övriga ränteintäkter	1 260	4 478
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 457**	**4 738**

TC

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−154 123	−113 536
Övriga räntekostnader	−868	−1 708
Övriga finansiella kostnader	0	−154
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−154 991**	**−115 399**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 590 000	1 590 000
Mark	58 000	58 000
Tillkommande utgifter	13 342 558	13 342 558
Anslutningsavgifter	170 413	170 413
Markinventarier	26 833	26 833
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**15 187 804**	**15 187 804**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 590 000	−1 590 000
Anslutningsavgifter	−170 413	−170 413
Tillkommande utgifter	−9 945 457	−9 525 181
Markinventarier	−26 833	−26 833
	−11 732 703	**−11 312 427**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−420 276	−420 276
	−420 276	**−420 276**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−12 152 979**	**−11 732 703**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**3 034 826**	**3 455 101**
Varav		
Mark	58 000	58 000
Tillkommande utgifter	2 976 826	3 397 101

Taxeringsvärden

Bostäder	20 202 000	18 230 000
Lokaler	1 886 000	2 170 000
Totalt taxeringsvärde	**22 088 000**	**20 400 000**
varav byggnader	*16 496 000*	*16 005 000*
varav mark	*5 592 000*	*4 395 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	**75 000**	**75 000**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	38 181	14 791
Kundfordringar	937	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**39 118**	**14 791**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	143 260	60 262
Momsfordringar	0	5 585
Summa övriga fordringar	**143 260**	**65 847**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	80 535	75 587
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 350	107 252
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 030	39 088
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**231 915**	**221 927**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	71 804	32 103
Transaktionskonto	1 056 997	410 091
Summa kassa och bank	**1 128 800**	**442 194**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 357 904	5 509 470
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−181 752	−156 004
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 883 682	-984 244
Långfristig skuld vid årets slut	**3 292 470**	**4 369 222**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2026-03-30	995 996,00	0,00	14 814,00	975 182,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2026-09-30	992 500,00	0,00	22 500,00	962 500,00
STADSHYPOTEK	3,88%	2027-07-30	1 984 974,00	0,00	50 252,00	1 934 722,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2030-06-30	1 536 000,00	0,00	64 000,00	1 472 000,00
Summa			**5 509 470,00**	**0,00**	**151 566,00**	**5 357 904,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 181 752 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändras 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Av den långfristiga skulden förfaller 3 406 722 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	187 285	4 558
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 398	0
Summa leverantörsskulder	**199 683**	**4 558**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 942	2 866
Summa skatteskulder	**5 942**	**2 866**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	27 942	0
Medlemmarnas reparationsfonder	39 325	40 520
Skuld för moms	7 548	−3 858
Summa övriga skulder	**74 815**	**36 662**

TL

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 630	23 627
Upplupna räntekostnader	26 905	15 240
Upplupna driftskostnader	0	36 181
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 131
Upplupna elkostnader	9 895	11 593
Upplupna värmekostnader	70 338	77 661
Upplupna revisionsarvoden	18 500	17 000
Upplupna styrelsearvoden	85 436	78 758
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 251	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229	281
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 850	144 539
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**515 034**	**412 012**

Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	9 770 000	9 770 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

TL

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 12/3 - 2026

Årsredovisningen undertecknas

Birgitta Helmin 12/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birgitta Helmin,

Erik Lindholm 12/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Erik Lindholm,

Tina Färnskog 12/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tina Färnskog,

Agneta Gidlöf 12/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Agneta Gidlöf,

12/3 - 26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ravin Akrawi,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

BoRevision AB
Theodor Lönnman

Förtroendevald revisor
Annika Domberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Salahus nr 4, org.nr. 779500-1135

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Salahus nr 4 för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Salahus nr 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den 17 / 3 - 2026

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Annika Domberg
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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Salahus 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Salahus 4 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet