Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Salahus nr 2
Org nr: 779500-1143



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggen Bostadsrättsförening Salahus nr 2

Tid: **Måndagen den 11 Maj 2026 kl 18.00**

Lokal: **Föreningslokalen, Ringgatan 38 A**

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 och suppleanter, revisorer och valberedning.
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är ledamöterna Hans Jäderström och Leif Johansson samt suppleanterna Kent Eriksson och Linnea Lindblom.
q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
t) Stämmans avslutande.

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

Medlemsvinst

RBF Salahus 2 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 1 700 kronor i återbäring.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Salahus nr 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Sala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 263% till 65%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 263 % till 356 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 397 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 008 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odin 3 och 4 i Sala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Ringgatan 40 - 42 i Sala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Riksbyggen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
15	33	14	62

Total tomtarea	5 893 m²
Total bostadsarea	3 252 m²

Årets taxeringsvärde	23 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 065 000 kr

TL

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 345 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 337 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 411 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 821 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 682 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 500 tkr.
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen högre i jämförelse med den genomsnittliga kostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Jäderström	Ordförande	2026
Jens Gothilander	Sekreterare	2027
Leif Johansson	Vice Ordförande	2026
Marianne Lind	Ledamot	2027
Vanessa Bylander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Eriksson	Suppleant	2026
Linnea Lindblom	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning
Ingen valberedning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens värmeavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 25 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 814 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.

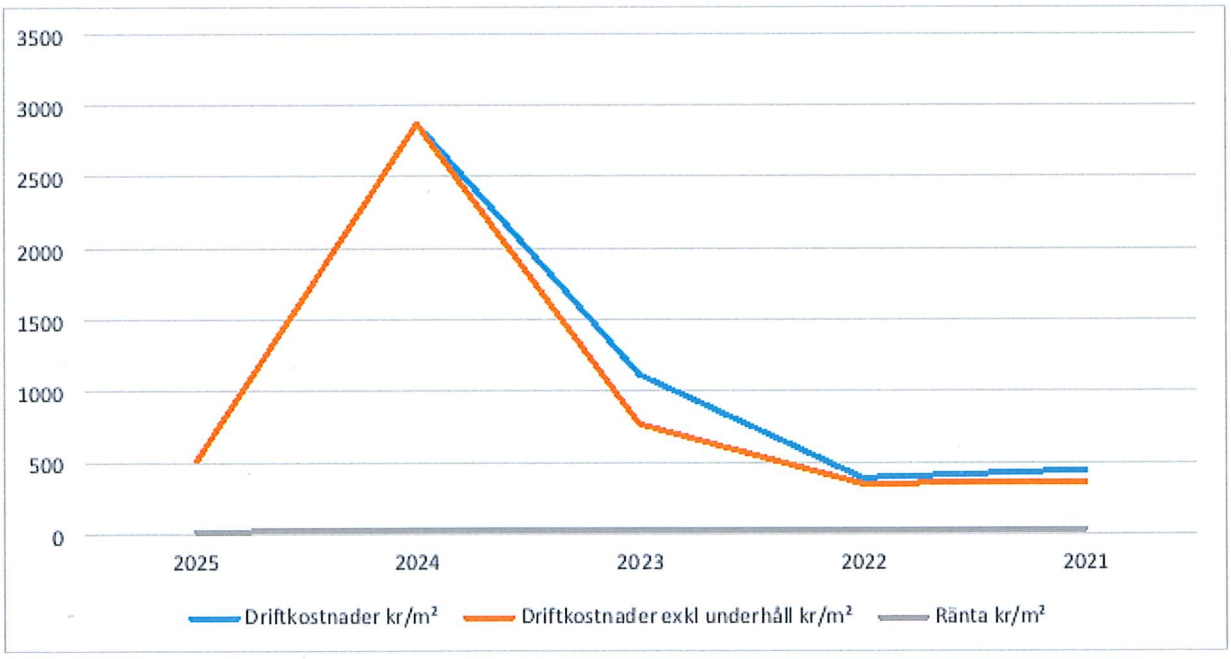
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 312	3 184	3 128	3 021	3 015
Rörelsens intäkter	3 387	9 987	3 727	3 046	3 039
Resultat efter finansiella poster*	612	−627	−1 081	621	459
Årets resultat	612	−627	−1 081	621	459
Resultat exkl avskrivningar	1 008	−83	−560	1 134	961
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−492	−1 483	−1 960	−164	−285
Balansomslutning	8 316	7 664	9 991	10 187	11 793
Årets kassaflöde	915	−1 257	−707	−1 128	−391
Soliditet %*	48	44	40	50	38
Likviditet %	356	263	435	704	978
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	32	83	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 008	969	954	917	916
Driftkostnader kr/kvm	512	2 866	1 111	384	438
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	512	2 866	759	342	363
Energikostnad kr/kvm*	251	243	216	186	189
Underhållsfond kr/kvm	2 338	1 877	1 446	1 367	1 010
Reservering till underhållsfond kr/kvm	461	431	431	399	383
Sparande kr/kvm*	310	300	337	391	370
Ränta kr/kvm	14	20	18	28	29
Skuldsättning kr/kvm*	1 094	1 107	1 396	1 409	2 111
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 094	1 107	1 396	1 409	2 111
Räntekänslighet %*	1,1	1,1	1,5	1,5	2,3

* 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	57 000	6 103 617	−2 131 700	−626 702
Disposition enl. årsstämmobeslut			−626 702	626 702
Reservering underhållsfond		1 500 000	−1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				611 656
Vid årets slut	**57 000**	**7 603 617**	**−4 258 402**	**611 656**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 758 402
Årets resultat	611 656
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 500 000
Summa	**−3 646 746**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 646 746**

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

TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 311 713	3 183 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 124	6 802 929
Summa rörelseintäkter		**3 386 837**	**9 986 730**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 665 291	−9 318 582
Övriga externa kostnader	Not 5	−561 282	−606 706
Personalkostnader	Not 6	−127 270	−131 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−396 621	−543 933
Summa rörelsekostnader		**−2 750 464**	**−10 600 867**
Rörelseresultat		**636 373**	**−614 138**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 076	52 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−45 793	−64 972
Summa finansiella poster		**−24 717**	**−12 564**
Resultat efter finansiella poster		**611 656**	**−626 702**
Årets resultat		**611 656**	**−626 702**

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 484 674	5 784 420
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 484 674**	**5 784 420**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	31 000	31 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**31 000**	**31 000**
Summa anläggningstillgångar		**5 515 674**	**5 815 420**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	191 537	184 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	276 774	248 309
Summa kortfristiga fordringar		**468 311**	**432 508**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 331 919	1 416 539
Summa kassa och bank		**2 331 919**	**1 416 539**
Summa omsättningstillgångar		**2 800 230**	**1 849 047**
Summa tillgångar		**8 315 904**	**7 664 466**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 000	57 000
Fond för yttre underhåll		7 603 617	6 103 617
Summa bundet eget kapital		**7 660 617**	**6 160 617**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 258 402	−2 131 700
Årets resultat		611 656	−626 702
Summa fritt eget kapital		**−3 646 746**	**−2 758 402**
Summa eget kapital		**4 013 871**	**3 402 215**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	3 558 250
Summa långfristiga skulder		**0**	**3 558 250**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 558 250	43 000
Leverantörsskulder	Not 16	209 283	220 976
Skatteskulder	Not 17	11 483	278
Övriga skulder	Not 18	7 814	8 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	515 204	431 211
Summa kortfristiga skulder		**4 302 033**	**704 002**
Summa eget kapital och skulder		**8 315 904**	**7 664 466**

TL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	636 373	−614 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	396 621	543 933
	1 032 994	**−70 205**
Erhållen ränta	2 307	52 408
Erlagd ränta	−45 890	−65 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**989 411**	**−83 726**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−17 034	525 728
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	82 879	−759 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 055 255**	**−317 850**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−96 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−96 875**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−43 000	−939 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−43 000**	**−939 250**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	915 380	−1 257 100
Likvida medel vid årets början	1 416 539	2 673 639
Likvida medel vid årets slut	2 331 919	1 416 539
Kassa och Bank BR	2 331 919	1 416 539

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
Stambyte	Linjär	26
Omläggning yttertak	Linjär	40
Omläggning tak	Linjär	40
Fönsterbyte	Linjär	40
Lägenhetsdörrar	Linjär	30
Dränering	Linjär	40
Termostater	Linjär	15
Solcellsanläggning	Linjär	25
Passagesystem	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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 645 952	2 645 952
Hyror, bostäder	2 200	100
Hyror, p-platser	21 000	21 175
Bränsleavgifter, bostäder	630 552	504 264
Övriga ersättningar	12 017	12 321
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−8	−11
Summa nettoomsättning	**3 311 713**	**3 183 801**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	16 844	1 681
Försäkringsersättningar	58 280	6 801 248
Summa övriga rörelseintäkter	**75 124**	**6 802 929**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	−345 088	−7 967 607
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−71 400	−60 195
Försäkringspremier	−81 829	−73 062
Kabel- och digital-TV	−193 610	−190 365
Återbäring från Riksbyggen	1 700	700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	−3 920
Snö- och halkbekämpning	−69 562	−145 496
Förbrukningsinventarier	−4 490	−11 359
Vatten	−151 362	−152 628
Fastighetsel	−42 580	−61 139
Uppvärmning	−621 645	−577 273
Sophantering och återvinning	−73 779	−73 763
Förvaltningsarvode drift	−11 645	−2 475
Summa driftskostnader	**−1 665 291**	**−9 318 582**

TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−471 773	−453 644
Lokalkostnader	−300	−1 000
IT-kostnader	−3 608	−2 625
Arvode, yrkesrevisorer	−21 125	−18 875
Övriga förvaltningskostnader	−24 603	−96 332
Kreditupplysningar	−1 804	−305
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−14 054	−11 793
Kontorsmateriel	−6 761	−7 299
Telefon och porto	−2 835	−2 835
Medlems- och föreningsavgifter	−4 960	−4 960
Konsultarvoden	−5 000	0
Bankkostnader	−4 460	−7 038
Summa övriga externa kostnader	**−561 282**	**−606 706**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	−896
Styrelsearvoden	−76 200	−76 199
Sammanträdesarvoden	−12 800	−12 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−19 800	−23 160
Övriga kostnadsersättningar	−200	0
Sociala kostnader	−18 270	−18 991
Summa personalkostnader	**−127 270**	**−131 646**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning markinventarier	−807	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	−395 813	−543 933
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−396 621**	**−543 933**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 769	48 623
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	138	136
Övriga ränteintäkter	2 169	3 649
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**21 076**	**52 408**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−45 793	−64 698
Övriga räntekostnader	0	−274
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−45 793**	**−64 972**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 493 055	1 493 055
Mark	40 560	40 560
Tillkommande utgifter	16 360 809	16 360 809
	17 894 424	**17 894 424**
Årets anskaffningar		
Markanläggning; laddstolpar	96 875	0
	96 875	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**17 991 299**	**17 894 424**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 493 055	−1 493 055
Anslutningsavgifter	−10 616 949	−10 073 017
	−12 110 004	**−11 566 072**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−395 813	−543 933
Årets avskrivning markanläggningar	−807	0
	−396 620	**−543 933**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−12 506 624**	**−12 110 005**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**5 484 674**	**5 784 420**
Varav		
Mark	40 560	40 560
Tillkommande utgifter	5 348 046	5 743 860
Markanläggningar	96 068	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 800 000	20 065 000
Totalt taxeringsvärde	**23 800 000**	**20 065 000**
varav byggnader	*18 200 000*	*16 000 000*
varav mark	*5 600 000*	*4 065 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	191 537	184 199
Summa övriga fordringar	**191 537**	**184 199**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	18 769	0
Förutbetalda försäkringspremier	87 187	81 829
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 679	117 943
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 920	48 318
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	219	219
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**276 774**	**248 309**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 154 190	1 154 190
Transaktionskonto	1 177 729	262 348
Summa kassa och bank	**2 331 919**	**1 416 539**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	3 558 250	3 601 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−43 000	−43 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstut	-3 515 250	
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**3 558 250**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,28%	2026-04-24	3 601 250,00	0,00	43 000,00	3 558 250,00
Summa			**3 601 250,00**	**0,00**	**43 000,00**	**3 558 250,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 43 000 kr varför den del av lånet betraktas som en kortfristig skuld.
Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	207 768	211 006
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 515	9 970
Summa leverantörsskulder	**209 283**	**220 976**

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	11 483	278
Summa skatteskulder	**11 483**	**278**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 814	7 814
Skuld sociala avgifter och skatter	0	723
Summa övriga skulder	**7 814**	**8 537**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 550	23 150
Upplupna räntekostnader	7 970	8 067
Upplupna driftskostnader	13 476	37 300
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 987	0
Upplupna elkostnader	5 465	5 217
Upplupna värmekostnader	62 250	69 720
Upplupna kostnader för renhållning	6 271	6 133
Upplupna revisionsarvoden	19 500	17 000
Upplupna styrelsearvoden	102 200	92 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	611	236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 924	171 787
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**515 204**	**431 211**

Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	10 574 500	10 574 500

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 30 mars 2026

Årsredovisningen undertecknas

30/3 - 26

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Jäderström,

30/3 - 26

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Leif Johansson,

260330

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Vanessa Bylander,

30/3 - 26

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jens Gothilander,

Marianne Lind 30/3 - 26

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marianne Lind,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026- 04-01

BoRevision AB
Theodor Lönnman

Förtroendevald revisor
Margareta Wendelius

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Salahus nr 2, org.nr. 779500-1143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Salahus nr 2 för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Salahus nr 2 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 1 / 4 - 2026

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Margaretha Wendelius
Förtroendevald 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.

RBF Salahus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Salahus 2 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