20260605121152

Riksbyggens Bostadsrätts-förening Salahus nr 8

Orgnr 779500-1101

Årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad styrelseledamot i **RBF Salahus 8** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma 27 maj 2026
Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sala 27/5-2026
Ort och datum

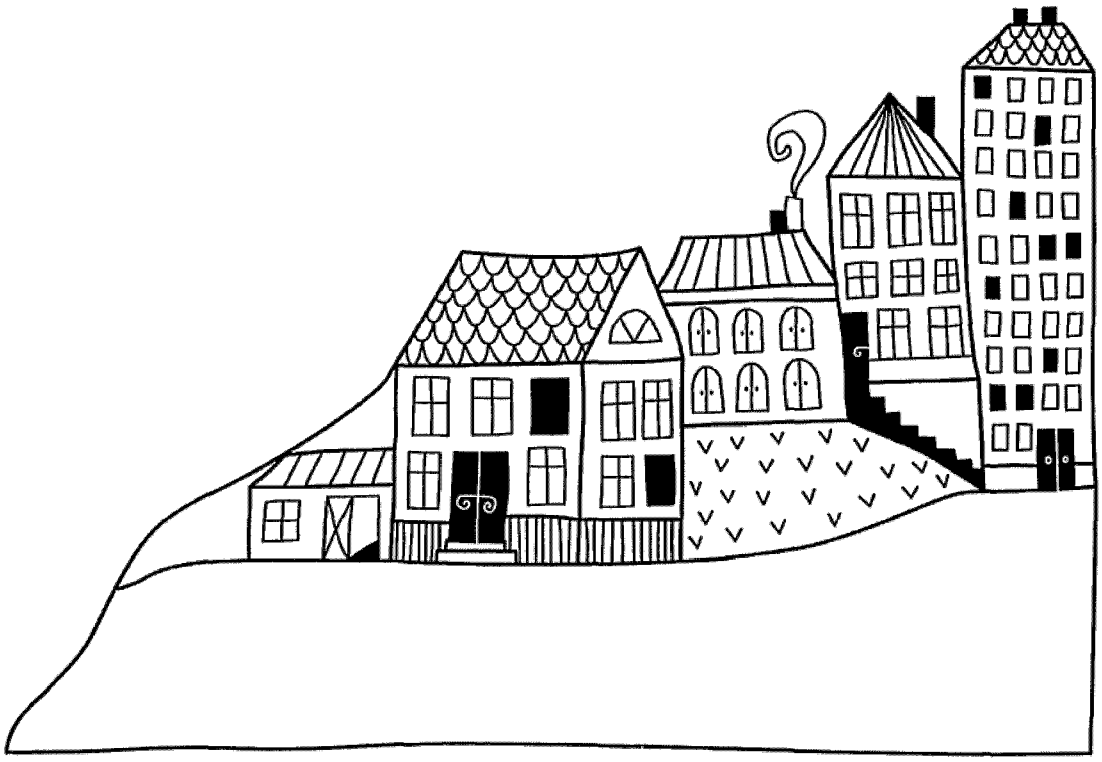
Jan Liede
Underskrift

Jan Liede
Namnförtydligande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

20260605121555

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Salahus nr 8 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 89% till 73%.

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 320 % till 297 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 488 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 676 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
21	38	4	63

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	17	16

Total tomtarea	5 518 m²
Total bostadsarea	3 321 m²
Total lokalarea	24 m²

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

Årets taxeringsvärde	26 307 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 961 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 164 tkr och planerat underhåll för 134 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 1 390 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 419 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 888 788 kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 696 tkr (210 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 624 tkr (188 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden ligger på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

20260605121156

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004 / 2005
Installation av bredband	2006
Standardförbättring av fasad och tak	2008
Byte av lägenhetsdörrar och undercentral	2008
Fönsterbyte	2008
Fasadputsning	2008
Ombyggnad av torkrum och sgtyrelserum	2010
Entréportar med kodlås	2011
Montering tak över trappor	2013
Plattläggning	2013
Utgrävning cykelställ	2013
Källarmålning	2015
Omdränering	2016
Byte bottenstammar	2016/2017
Radonåtgärder	2017
Målning garageportar och entrétak	2019
Spolning och filmning stammar och dagvattenbrunnar	2020
Hängrännor	2020
Anläggning uteplats	2021
Ny tvättmaskin	2023
Nytt torkskåp	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer; dräneringspump, byte av belysning	55 022
Huskropp utvändigt; fogning och fastsättning av nederbeslag på skorstenar	27 947
Markytor; asfaltering garageuppfart	51 250

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Liede	Ordförande	2027
Thurid Tangerud	Sekreterare	2027
Karin Benjaminsson	Vice ordförande	2026
Sandra Sundberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Persholt	Suppleant	2026
Anders Törnblom	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Eriksson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Eriksson	2026
Ola Nordvall	2026

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 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 2 % och värmeavgiften höjdes med 15 % från 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % och värmeavgiften med 10 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 803 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

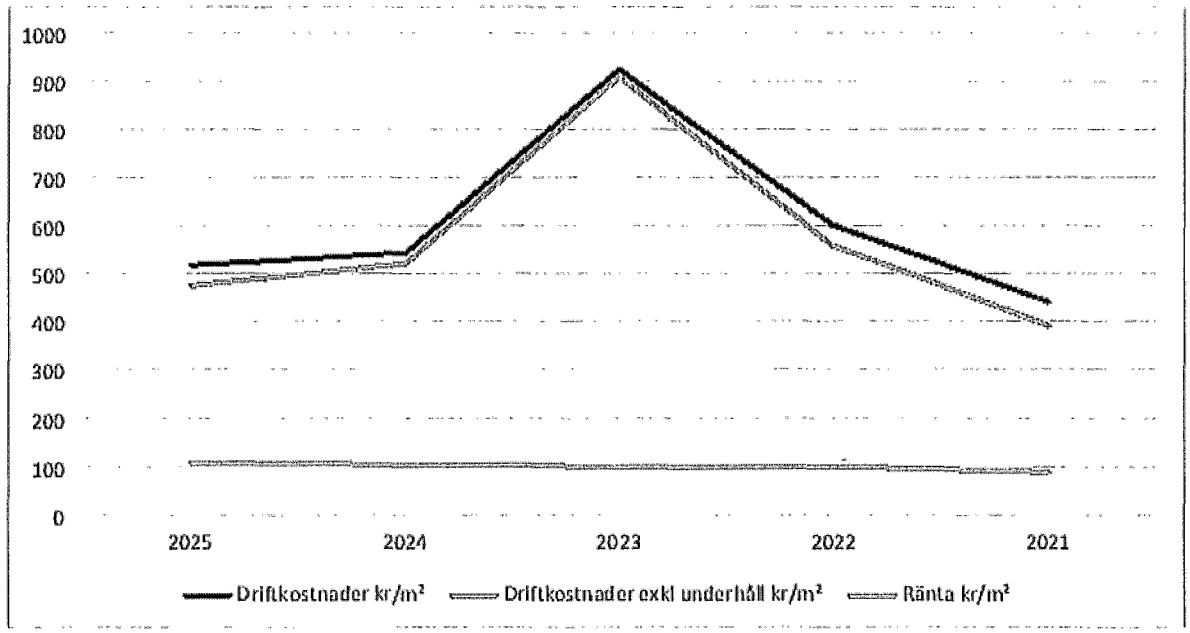
20260605121157

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 369	3 256	3 224	3 120	3 095
Rörelsens intäkter	3 381	3 807	4 382	3 135	3 133
Resultat efter finansiella poster*	188	449	−221	−354	248
Årets resultat	188	449	−221	−354	248
Resultat exkl avskrivningar	676	1 008	345	193	795
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	52	440	−223	−326	261
Balansomslutning	13 756	13 601	14 992	16 117	18 456
Årets kassaflöde	476	−857	−750	−1 957	395
Soliditet %*	8	6	3	4	5
Likviditet %	297	320	251	429	733
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	82	70	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	974	936	923	901	892
Driftkostnader kr/kvm	515	542	923	602	441
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	475	519	906	560	389
Energikostnad kr/kvm*	239	227	208	190	206
Underhållsfond kr/kvm	944	797	650	497	384
Reservering till underhållsfond kr/kvm	187	170	170	155	160
Sparande kr/kvm*	242	222	280	290	289
Ränta kr/kvm	106	102	97	98	87
Skuldsättning kr/kvm*	3 561	3 647	4 033	4 416	5 074
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 586	3 674	4 062	4 448	5 111
Räntekänslighet %*	3,7	3,9	4,4	4,9	5,7

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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

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

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

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

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

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

20260605121158

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	295 143	2 667 374	−2 528 120	448 565
Disposition enl. årsstämmobeslut			*448 565*	*−448 565*
Reservering underhållsfond		624 000	−624 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−134 218	134 218	
Årets resultat				187 850
Vid årets slut	**295 143**	**3 157 156**	**−2 569 337**	**187 850**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 079 555
Årets resultat	187 850
Årets fondreservering enligt stadgarna	−624 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	134 218
Summa	**−2 381 487**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 381 487**

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

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 368 649	3 256 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 334	550 900
Summa rörelseintäkter		**3 380 983**	**3 807 265**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 722 633	−1 810 198
Övriga externa kostnader	Not 5	−532 782	−566 688
Personalkostnader	Not 6	−112 229	−112 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−487 904	−559 512
Summa rörelsekostnader		**−2 855 548**	**−3 048 906**
Rörelseresultat		**525 436**	**758 359**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 550	30 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−354 136	−340 615
Summa finansiella poster		**−337 586**	**−309 794**
Resultat efter finansiella poster		**187 850**	**448 565**
Årets resultat		**187 850**	**448 565**

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

20260605121159

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 500 406	10 923 747
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 500 406**	**10 923 747**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**94 500**	**94 500**
Summa anläggningstillgångar		**10 594 906**	**11 018 247**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	60
Övriga fordringar	Not 13	264 647	197 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	299 599	263 636
Summa kortfristiga fordringar		**564 246**	**461 536**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 597 228	2 121 086
Summa kassa och bank		**2 597 228**	**2 121 086**
Summa omsättningstillgångar		**3 161 474**	**2 582 622**
Summa tillgångar		**13 756 380**	**13 600 869**

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 143	295 143
Fond för yttre underhåll		3 157 156	2 667 374
Summa bundet eget kapital		**3 452 299**	**2 962 517**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 569 337	−2 528 120
Årets resultat		187 850	448 565
Summa fritt eget kapital		**−2 381 487**	**−2 079 555**
Summa eget kapital		**1 070 812**	**882 962**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 382 953	9 801 075
Summa långfristiga skulder		**8 382 953**	**9 801 075**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 527 702	2 398 820
Leverantörsskulder	Not 17	276 161	28 506
Skatteskulder	Not 18	9 235	2 918
Övriga skulder	Not 19	9 493	9 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	480 024	477 259
Summa kortfristiga skulder		**4 302 615**	**2 916 832**
Summa eget kapital och skulder		**13 756 380**	**13 600 869**

Dokument-ID 092221155575754684446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

20260605121160

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	525 436	758 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	487 904	559 512
	1 013 340	**1 317 870**
Erhållen ränta	2 421	30 821
Erlagd ränta	−352 138	−339 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**663 623**	**1 009 139**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−88 581	−25 180
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	254 903	−551 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**829 944**	**432 126**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark; laddstolpar	−64 563	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−64 563**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−289 240	−1 289 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−289 240**	**−1 289 240**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	476 142	−857 114
Likvida medel vid årets början	2 121 086	2 978 200
Likvida medel vid årets slut	2 597 228	2 121 086
Kassa och Bank BR	2 597 228	2 121 086

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Stambyte	Linjär	40
Standardförb. fasader och tak	Linjär	40
Undercentral	Linjär	20
Ombyggnad styrelserum	Linjär	10
Porttelefoni/passagesystem	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

20260605121161

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	2 668 128	2 615 760
Hyror, lokaler	2 448	6 870
Hyror, garage	75 556	75 556
Hyror, p-platser	31 488	31 652
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−2 448	−2 448
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−4 592	−3 116
Bränsleavgifter, bostäder	567 792	493 668
Övriga ersättningar	30 287	38 431
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−10	−8
Summa nettoomsättning	**3 368 649**	**3 256 365**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	360	915
Försäkringsersättningar	11 974	549 985
Summa övriga rörelseintäkter	**12 334**	**550 900**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−134 219	−74 913
Reparationer	−163 565	−297 861
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−83 870	−77 553
Försäkringspremier	−102 460	−91 482
Kabel- och digital-TV	−196 845	−193 416
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Serviceavtal	−33 694	0
Obligatoriska besiktningar	−5 102	−5 175
Bevakningskostnader	−9 795	−9 150
Snö- och halkbekämpning	−66 125	−168 586
Förbrukningsinventarier	−9 408	−3 099
Vatten	−144 509	−151 295
Fastighetsel	−55 462	−52 925
Uppvärmning	−599 227	−556 414
Sophantering och återvinning	−106 216	−95 965
Förvaltningsarvode drift	−13 736	−32 865
Summa driftskostnader	**−1 722 633**	**−1 810 198**

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−451 876	−432 781
Lokalkostnader	−300	−2 000
IT-kostnader	−3 828	−2 745
Arvode, yrkesrevisorer	−18 375	−18 250
Övriga förvaltningskostnader	−32 877	−62 269
Kreditupplysningar	−504	−54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−13 342	−31 730
Kontorsmateriel	−325	−5 281
Telefon och porto	−2 599	−2 840
Medlems- och föreningsavgifter	−5 040	−5 040
Bankkostnader	−3 717	−3 698
Summa övriga externa kostnader	**−532 782**	**−566 688**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	−2 419
Styrelsearvoden	−79 818	−77 493
Sammanträdesarvoden	−1 873	−1 856
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−7 132	−6 925
Sociala kostnader	−23 406	−23 815
Summa personalkostnader	**−112 229**	**−112 508**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	0	−72 146
Avskrivning Markinventarier	−538	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	−487 366	−487 366
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−487 904**	**−559 512**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 129	26 765
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	106	127
Övriga ränteintäkter	2 315	3 930
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**16 550**	**30 821**

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

20260605121162

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−354 136	−340 327
Övriga räntekostnader	0	−4
Övriga finansiella kostnader	0	−284
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−354 136**	**−340 615**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 441 900	2 441 900
Mark	209 000	209 000
Tillkommande utgifter	1 546 630	1 546 630
Anslutningsavgifter	7 904 943	7 904 943
Tillkommande utgifter	400 000	400 000
Markanläggning	9 970 000	9 970 000
Markinventarier	80 375	80 375
Standardförbättring	307 385	307 385
	22 860 233	**22 860 233**
Årets anskaffningar		
Markinventarier	64 562	0
	64 562	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**22 924 795**	**22 860 233**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−2 441 900	−2 369 754
Tillkommande utgifter	−9 494 577	−9 007 211
	−11 936 477	**−11 376 965**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	−72 146
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−487 366	−487 366
Årets avskrivning markinventarier	−538	0
	−487 904	**−559 512**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−12 424 381**	**−11 936 477**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**10 500 406**	**10 923 747**
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	209 000	209 000
Tillkommande utgifter	10 227 382	10 714 747
Markinventarier	64 024	0

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

Taxeringsvärden

Bostäder	25 600 000	23 151 000
Lokaler	707 000	810 000
Totalt taxeringsvärde	**26 307 000**	**23 961 000**
varav byggnader	*20 115 000*	*19 331 000*
varav mark	*6 192 000*	*4 630 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	94 500	94 500
Summa andra långfristiga fordringar	**94 500**	**94 500**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**60**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	204 022	197 840
Andra kortfristiga fordringar	60 625	0
Summa övriga fordringar	**264 647**	**197 840**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 129	0
Förutbetalda försäkringspremier	109 173	102 460
Förutbetalda driftkostnader	2 618	2 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	112 625	108 195
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 704	49 093
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	1 439
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 231	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**299 599**	**263 636**

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

20260605121163

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	868 839	868 839
Transaktionskonto	1 728 389	1 252 247
Summa kassa och bank	**2 597 228**	**2 121 086**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 910 655	12 199 895
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–289 240	–289 240
Nästa års omförhandling av långfristig skuld till kreditinstitut	-3 238 462	-2 109 580
Långfristig skuld vid årets slut	**8 382 953**	**9 801 075**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2026-01-30	2 149 580,00	0,00	40 000,00	2 109 580,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2026-12-01	1 217 898,00	0,00	24 508,00	1 193 390,00
STADSHYPOTEK	2,07%	2027-03-01	4 612 500,00	0,00	50 000,00	4 562 500,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2027-12-01	1 060 000,00	0,00	90 000,00	970 000,00
STADSHYPOTEK	4,02%	2028-04-30	1 971 250,00	0,00	40 000,00	1 931 250,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2028-12-01	1 188 667,00	0,00	44 732,00	1 143 935,00
Summa			**12 199 895,00**	**0,00**	**289 240,00**	**11 910 655,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 289 240 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 607 685 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	87 234	28 506
Ej reskontraförda leverantörsskulder	188 927	0
Summa leverantörsskulder	**276 161**	**28 506**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	9 235	2 918
Summa skatteskulder	**9 235**	**2 918**

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	9 329	9 329
Clearing	164	0
Summa övriga skulder	**9 493**	**9 329**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 595	25 775
Upplupna räntekostnader	34 138	32 140
Upplupna driftskostnader	14 629	37 300
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 284	7 761
Upplupna elkostnader	0	5 942
Upplupna värmekostnader	0	69 342
Upplupna kostnader för renhållning	8 339	0
Upplupna revisionsarvoden	18 500	17 000
Upplupna styrelsearvoden	88 650	85 918
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 236	7 389
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 653	188 693
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**480 024**	**477 259**

Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	19 220 000	19 220 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

20260605121164

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 15 april 2026

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Jan Liede,	Thurid Tangerud,
Karin Benjaminsson,	Sandra Sundberg,

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

Theodor Lönnman BoRevision AB	Marita Ahlin Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575468446 Signerat JL, KB, TT, SS, MA, TL

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575468446

Dokument

Årsredovisning 251231 219048
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-15 13:25:27 CEST (+0200) av Monica Lindgren (ML)
Färdigställt 2026-04-22 06:48:20 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Jan Liede (JL) jeanliede@gmail.com Signerade 2026-04-16 21:56:56 CEST (+0200)	**Karin Benjaminsson (KB)** karin.benjaminsson@icloud.com Signerade 2026-04-15 15:26:44 CEST (+0200)
Thurid Tangerud (TT) thuridtangerud51@gmail.com Signerade 2026-04-16 08:26:02 CEST (+0200)	**Sandra Sundberg (SS)** sandra.sundberg@riksbyggen.se Signerade 2026-04-15 13:27:05 CEST (+0200)
Maritha Ahlin (MA) maritha11@hotmail.se Signerade 2026-04-17 09:04:04 CEST (+0200)	**Theodor Lönnman (TL)** theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-04-22 06:48:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Monica Rndg

20260605121165

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Dokument-ID 09222115557575942375 Signerat MA, TL

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 8 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Marita Ahlin
Förtroendevald revisor

20260605121166

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575942375

Dokument

Brf Salahus 8 RB 2025
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-21 07:54:37 CEST (+0200) av Monica Lindgren (ML)
Färdigställt 2026-04-22 06:48:11 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Maritha Ahlin (MA) maritha11@hotmail.se Signerade 2026-04-21 08:01:28 CEST (+0200)	**Theodor Lönnman (TL)** theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-04-22 06:48:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Monica Lindgren



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.

20260605121167

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

20260605121168

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 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Salahus 8 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet