

---

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Sunnehus nr 5  
Org nr: 716451-1599



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Sunnehus nr 5 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-09-01 till 2025-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-10-31. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-17.

Föreningen har sitt säte i Sunne kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a.högre underhåll.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 259 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -17 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Åmberg 6:233 i Sunne Kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 57 lägenheter ( 11 bostadshus, 1 föreningslokal och 1 miljöstation ). Byggnaderna är uppförda 1991 Fastigheternas adress är Timotejvägen 4 - 10 och 15 - 23 samt Rågvägen 1 - 5 i Sunne.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	22
3 rum och kök	25
4 rum och kök	10

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	Föreningslokal

PR

Total tomtarea	22 984 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 231 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	30 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 559 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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 475 tkr och planerat underhåll för 437 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad de närmste 30 åren på 915 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 216 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 884 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 888 tkr (210 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (47 kr/m<sup>2</sup>). Avsättningen ska avspegla en övergång till nytt regelverk, K3, under kommande räkenskapsår samt ingående behållning i underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-07-01. PD

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärme	2009	
Fasadmålning	2012 - 2013	
Byte av lägenhetsaggregat.	2016 - 2017	147 tkr
Byte armaturer belysningsstolpar	2017 - 2018	97 tkr
Byte av altandörrar	2018 - 2019	663 tkr
Belysning trapphus och förråd	2018 - 2019	46 tkr
Underhåll av fasad ( byte panel och målning ) samt föreningslokal.	2019 – 2020	1 343 tkr
Taktvätt	2019 - 2020	390 tkr
Asfaltering gångytor samt parkeringar	2021 - 2022	1 195 tkr
Färdigställande av asfalteringsarbeten	2022 - 2023	62 tkr
Värmeinjustering samtliga bostäder	2022 - 2023	558 tkr
8 st VVC-pumpar	2023 - 2024	117 tkr

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Filterinköp	11 900
Underhåll, byte – målning fasader	424 975

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader – balkonger och fönster	2025 – 2025	Okulär inspection av samtliga utvändiga ytor – komponenter. PR

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Susanne Larsson Fjellheim	Ordförande	2025 – 2026
Maivor Larsson	Sekreterare	2025 – 2026
Bengt Gullström	Vice ordförande	2025 – 2026
Mikael Jansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cecilia Larsson	Suppleant	2024 – 2025
Hans-Jörgen Sundkvist	Suppleant	2024 – 2025
Tage Matsson	Suppleant	2025 - 2026

<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2024 – 2025

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Johansson		2024 – 2025

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tintin Aspling	Sammanställande	2024 – 2025
Robin Aspling		2024 - 2025

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har förening investerat i solpaneler. Panelerna sitter monterade på föreningslokalens tak. Investering uppgick till 168 tkr.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust på 267 tkr vilken till största delen beror på utförd underhåll. Då föreningen har ett stort eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-09-01, då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

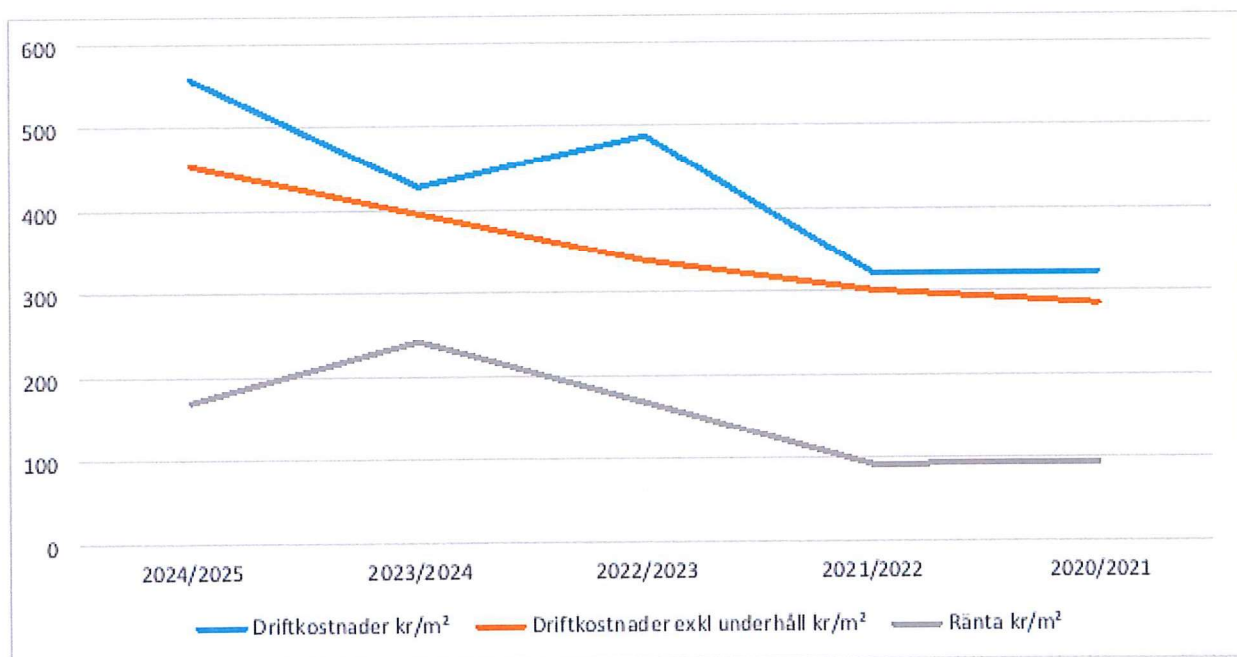
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *PR*

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 766	3 683	3 448	3 442	3 412
Resultat efter finansiella poster*	-276	-107	-233	763	785
Årets resultat	-276	-107	-233	763	785
Resultat exkl avskrivningar	-17	151	26	1 059	1 025
Balansomslutning	24 495	25 306	25 705	26 082	25 853
Soliditet %*	22	22	22	22	20
Likviditet %	69	130	153	213	244
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	99	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	886	869	812	812	804
Driftkostnader kr/kvm	555	428	487	321	321
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	452	396	336	300	284
Energikostnad kr/kvm*	226	230	202	201	185
Underhållsfond kr/kvm	415	472	306	279	110
Sparande kr/kvm*	99	68	157	271	279
Ränta kr/kvm	169	242	166	92	95
Skuldsättning kr/kvm*	4 461	4 542	4 624	4 705	4 786
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 461	4 542	4 624	4 705	4 786
Räntekänslighet %*	5,0	5,2	5,7	5,8	6,0

\* 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. PR

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 361 741	1 997 006	-780 545	-106 627
Disposition enl. årsstämmobeslut			-106 627	106 627
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-436 875	436 875	
Årets resultat				-275 564
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 361 741</b>	<b>1 760 131</b>	<b>-650 297</b>	<b>-275 564</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-887 172
Årets resultat	-275 564
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	436 875
<b>Summa</b>	<b>-925 862</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 925 862

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2024-09-01		2023-09-01
	2025-08-31		2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 765 944	3 682 831
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 658	3 219
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 789 602</b>	<b>3 686 050</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 347 438	-1 811 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-635 403	-601 716
Personalkostnader	Not 6	-112 532	-108 871
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-258 876	-257 381
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 354 245</b>	<b>-2 779 461</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>435 357</b>	<b>906 589</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 905	8 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-715 826	-1 022 027
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-710 921</b>	<b>-1 013 216</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-275 564</b>	<b>-106 627</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-275 564</b>	<b>-106 627</b> <i>PR</i>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	23 827 808	23 910 770
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	52 393	60 776
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 880 201</b>	<b>23 971 546</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	85 500	85 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 500</b>	<b>85 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 965 701</b>	<b>24 057 046</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	300
Övriga fordringar	Not 14	71 117	33 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	89 487	221 949
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 604</b>	<b>256 112</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	368 558	992 971
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>368 558</b>	<b>992 971</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>529 161</b>	<b>1 249 083</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 494 862</b>	<b>25 306 129</b> <i>PR</i>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 361 741	4 361 741	
Fond för yttre underhåll	1 760 131	1 997 006	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 121 872</b>	<b>6 358 747</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-650 297	-780 545	
Årets resultat	-275 564	-106 627	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-925 862</b>	<b>-887 172</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 196 010</b>	<b>5 471 574</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 550 953	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 550 953</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 325 131	19 219 252
Leverantörsskulder	Not 18	22 750	189 579
Övriga skulder	Not 19	7 149	938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	392 869	424 786
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 747 899</b>	<b>19 834 555</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>24 494 862</b>	<b>25 306 129</b>	<b>PD2</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	435 357	906 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	258 873	257 381
	<b>694 230</b>	<b>1 163 970</b>
Erhållen ränta	3 987	9 331
Erlagd ränta	-751 952	-1 021 683
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-53 736</b>	<b>151 619</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	96 426	-14 326
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-156 408	50 957
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-105 339</b>	<b>188 249</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-167 527	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-167 527</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-343 168	-343 168
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-343 168</b>	<b>-343 168</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-624 413	-154 919
Likvida medel vid årets början	992 971	1 147 890
Likvida medel vid årets slut	368 558	992 971
Kassa och Bank BR	368 558	992 971

# 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	20 - 100
Standardförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5 - 20
Installationer	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	20 <i>PE</i>

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 367 068	3 300 840
Bränsleavgifter, bostäder	381 120	373 800
Elavgifter	686	0
Övriga ersättningar	17 079	8 191
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 765 944</b>	<b>3 682 831</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	300	3 219
Försäkringsersättningar	23 358	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>23 658</b>	<b>3 219</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-436 875	-136 640
Reparationer	-474 512	-316 658
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 600	-85 677
Försäkringspremier	-114 213	-100 113
Kabel- och digital-TV	-6 792	0
Återbäring från Riksbyggen	2 400	700
Serviceavtal	-1 958	-1 958
Snö- och halkbekämpning	-62 615	-83 752
Statuskontroll	-105 125	0
Drift och förbrukning, övrigt	-541	-2 600
Förbrukningsinventarier	-2 688	-850
Fordons- och maskinkostnader	-69	-62
Vatten	-284 184	-335 936
Fastighetsel	-104 701	-110 838
Uppvärmning	-568 215	-526 572
Sophantering och återvinning	-84 876	-85 905
Förvaltningsarvode drift	-11 875	-24 632
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 347 438</b>	<b>-1 811 492</b>

PD

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-564 733	-543 516
IT-kostnader	-14 034	-9 623
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-17 192	-9 843
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 206	-13 059
Kontorsmateriel	-3 920	-2 644
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-300	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 472	-5 472
Bankkostnader	-5 296	-4 060
Övriga externa kostnader	0	-1 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-635 403</b>	<b>-601 716</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-88 200	-85 950
Sammanträdesarvoden	-3 900	-3 300
Sociala kostnader	-20 432	-19 621
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-112 532</b>	<b>-108 871</b>

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-190 716	-182 340
Avskrivning Markanläggningar	-59 773	-59 773
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-6 885
Avskrivning Installationer	-8 383	-8 383
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-258 873</b>	<b>-257 381</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	7 994
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 393	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	0
Övriga ränteintäkter	467	817
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 905</b>	<b>8 811</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-715 826	-1 022 027
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-715 826</b>	<b>-1 022 027</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	49 087 784	49 087 784
Mark	796 320	796 320
Tillkommande utgifter	493 500	493 500
Markanläggning	1 490 768	1 490 768
	<b>51 868 372</b>	<b>51 868 372</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnad	167 527	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>52 035 899</b>	<b>51 868 372</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-9 670 168	-9 487 828
Tillkommande utgifter	-493 500	-493 500
Markanläggningar	-464 662	-404 889
	<b>-10 628 330</b>	<b>-10 386 217</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-190 716	-182 340
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-0
Årets avskrivning markanläggningar	-59 773	-59 773
	<b>-250 489</b>	<b>-242 113</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**
**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-17 329 271	-17 329 271
	<b>-17 329 271</b>	<b>-17 329 271</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

Byggnader	22 065 155	22 088 344
Mark	796 320	796 320
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	966 333	1 026 106

*PR*

Bostäder	30 200 000	28 559 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>30 200 000</b>	<b>28 559 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>25 000 000</i>	<i>23 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>4 759 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	116 840	116 840
Installationer	83 829	83 829
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>200 669</b>	<b>200 669</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-116 840	-109 955
Installationer	-23 053	-14 670
	<b>-139 893</b>	<b>-124 625</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-6 885
Installationer	-8 383	-8 383
	<b>-8 383</b>	<b>-15 268</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-116 840	-116 840
Installationer	-31 436	-23 053
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-148 276</b>	<b>-139 893</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>52 393</b>	<b>60 776</b>

**Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	52 393	60 776

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	85 500	85 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>85 500</b>	<b>85 500</b>

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

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	300
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>300</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	24 735	29 658
Skattekonto	4 672	4 205
Momsfordringar	41 710	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>71 117</b>	<b>33 863</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	918	0
Förutbetalda försäkringspremier	39 481	35 250
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 687	183 234
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	748	2 990
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	653	475
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>89 487</b>	<b>221 949</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	12 064	8 839
Transaktionskonto	354 494	982 132
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>368 558</b>	<b>992 971</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	18 876 084	19 219 252
Lån som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår	-10 119 915	-18 876 084
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-205 216	-343 168
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 550 953</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

## Not 22 Eventualförpliktelser

2025-08-31

2024-08-31

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

PR

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	3,77%	2025-10-01	6 118 267	0	92 352	6 025 915
SPARBANKEN	3,05%	2025-11-17	4 139 600	0	45 600	4 094 000
SPARBANKEN	3,39%	2026-10-01	4 963 595	0	145 988	4 817 607
SPARBANKEN	3,62%	2028-01-01	3 997 790	0	59 228	3 938 562
<b>Summa</b>			<b>19 219 252</b>	<b>0</b>	<b>343 168</b>	<b>18 876 084</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 343.168 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 372 672 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 17 160 244 kronor förfaller till betalning senare än 5 år. Lånen löper tills vidare eller tills slutbetalning har skett.

#### Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	22 750	189 579
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>22 750</b>	<b>189 579</b>

#### Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	938	938
Clearing	6 212	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 149</b>	<b>938</b>

#### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	66 269	102 395
Upplupna elkostnader	6 344	5 435
Upplupna värmekostnader	22 027	16 975
Upplupna kostnader för administration	6 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 979	299 981
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>392 869</b>	<b>424 786</b>

#### Not 21 Ställda säkerheter


	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	45 952 000	45 952 000


**Styrelsens underskrifter**

Årsredovisningens innehåll blev klar den 25/9 - 25

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 25/9 - 25


  
\_\_\_\_\_  
Susanne Larsson Fjellheim

  
\_\_\_\_\_  
Maivor Larsson

  
\_\_\_\_\_  
Bengt Gullström

  
\_\_\_\_\_  
Mikael Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/10 - 2025

  
\_\_\_\_\_  
Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor  
Lorka Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Sunnehus nr 5, org. nr 716451-1599

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sunnehus nr 5 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31. 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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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 identifierar

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sunnehus nr 5 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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.

Mölnbacka den 2/10 -2025



Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor  
Lorka Revision AB

---

# 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, fastighetservice 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 skuldtynad 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.

## Arsavgift

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.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	2 347 438	1 811 492
Övriga externa kostnader	635 403	601 716
Personalkostnader	112 532	108 871
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	258 873	257 381
Finansiella poster	710 921	1 013 216
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 065 166</b>	<b>3 792 677</b>

## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Städ, utgift för materialinköp	0	348
Fastighetsskötsel extra	1 044	16 359
Rabatt/återbäring från RB	-2 400	-700
Serviceavtal	1 958	1 958
Statuskontroll	105 125	0
Snö- och halkbekämpning	62 615	83 752
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	13 378
Rep install utg för köpta tj Värme	3 567	14 557
Rep install utg för köpta tj Ventilation	94 266	112 751
Rep install utg för köpta tj El	5 494	6 398
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 170	5 035
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	4 375	24 503
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	17 438	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	6 867	3 435
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	134
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	79 537
Försäkringsskador	338 335	56 929
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	116 624
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	11 900	11 354
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	421 225	8 663
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 750	0
Fastighetsel	104 701	110 838
Fjärrvärme	568 215	526 572
Vatten	284 184	335 936
Avfallshantering	84 876	85 905
Fastighetsförsäkring	114 213	100 113
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	6 792	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	4 288	0
Felanmälan/jour	6 544	7 925
Övriga fastighetskostnader	541	2 600
Fastighetsskatt	90 600	85 677
Förbrukningsmaterial	2 688	850
Övriga kostnader för transportmedel	69	62
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 347 438</b>	<b>1 811 492</b>

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	4 231 kr/kvm	4 231 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	20	20
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	2	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	1	0
Fastighetsel	25	26
Fastighetsförsäkring	27	24
Fastighetsskatt	21	20
Fastighetsskötsel extra	0	4
Felanmälan/jour	2	2
Fjärrvärme	134	124
Förbrukningsmaterial	1	0
Försäkringskostnader	80	13
Rabatt/återbäring från RB	-1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	6
Rep install utg för köpta tj El	1	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	22	27
Rep install utg för köpta tj Värme	1	3
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	19
Snö- och halkbekämpning	15	20
Statuskontroll	25	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	100	2
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	28
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	3	3
Vatten	67	79
Övriga fastighetskostnader	0	1
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>554,82</b>	<b>428,15</b>

---

# RBF Sunnehus 5

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen bostadsförening Sunnehus nr  
5 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

