

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Solvagnen
Org nr: 716413-3618

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Solvagnen 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 har sitt säte i Gävle kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-11-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-22.

Årets resultat är - 787 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 475 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -313 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har drabbats av höga kostnader för vattenskador under året. Även en kostnad av engångskaraktär för förlust vid utrangering av bokfört värde på befintligt tak påverkar resultatet negativt. Exkluderar man utrangeringen är resultatet + 57 tkr.

Förningen har inlett ett takbytesprojekt där etapp 1 (5 radhuslängor) avslutades i december 2025. Etapp 2 (resterade 4 längor) påbörjas i vår 2026. Två lån på totalt 12 miljoner har lyfts under räkenskapsåret.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björsjö 1:1 i Gävle kommun. På fastigheten finns 8 byggnader i två våningar och 9 st radhus i en/två våningar med 107 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Kittelvägen i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	32
3 rum och kök	24
4 rum och kök	39
5 rum och kök	12

Total tomtarea	38 367 m ²
Total bostadsarea	9 829 m ²

Årets taxeringsvärde	74 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. 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 1 623 tkr och planerat underhåll för 807 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har en aktiv underhållsplan. Ett belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 368 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende ersättningsinvesteringar i komponenter, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2017
Markytor	2017-2018
Byte ljuskällor stolparmaturer	2018
Fönsterbyte	2018-2019
Byte panel garage	2019
Byte flamcomat	2020
Nya fönster och ytterdörrar	2020
Byte gungor	2020
Nya tvättmaskiner och avfuktare	2021
Lamparmaturer	2021
OVK	2021
Rengöring tak	2021
Målning förrådsdörrar	2021
Fönsterbyte	2021
Lekplats	2021
Värmeinjustering	2022
Byte av brunnar/ asfaltering	2022
Målning trapphus	2023
Fasadmålning punkthus	2023
Underhållsspolning	2023
Kulvertbyte	2023
Utbyte dörrar punkthus	2023
Utbyte termostater och ventiler	2023
Föreningslokal och ombyggnad undercentral	2024
Injustering värme	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Takarmaturer kvarterslokal	18 066
Brunnsbyten	80 647
Åtgärder elbrister (Granitor)	88 918
Målning kvarterslokal	322 611
Fasadåtgärder punkthus	58 349
Asfaltering	67 500
Projekteringskostnad Riksbyggen garage 2024	124 267
Motorvärmare	46 641

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)

Beskrivning	Belopp
Takbyte 5 radhuslängor	8 670 000
FTX aggregat kvarterslokal	209 750
Mangel	46 238

Föreningen har under året haft utgifter för ovan utbyte av byggnadskomponent. Detta påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar. (Se not 7 och 11 i balansräkningen)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Söderström	Ordförande	2026
Benjamin Sjöberg	Sekreterare	2026
Izet Canciger	Vice ordförande	2026
Ida Thuresson	Ledamot	2027
Anna Nilsson	Ledamot	2027
Robin Lindström	Ledamot	2027
Jan Lidström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotta Öhnfeldt	Suppleant	2027
Ida Eriksson	Suppleant	2026
Robert Mattsson Öhnfeldt	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Revisor	2026
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB, utsedd av Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2026
	Förtroendevald	
Dan Alm	revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Therese Wahlund	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anders Österblom	2026	
Josefine Johansson	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inlett takbytesprojektet och avslutat etapp 1. (Total kostnad hittills 8 670 000 kr)

Höga kostnader för vattenskador belastar årets resultat. I huvudsak orsakat av skador på över 40 år gamla ytskikt. Begränsade försäkringsersättningar har därför betalats ut.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2024 då de höjdes med 3,5% samt 1 nov 2024 med ytterligare 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2026-01-01.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 701	6 472	6 197	5 913	5 566
Resultat efter finansiella poster*	-787	-1 426	3	1 554	646
Soliditet %*	-11	-15	-4	-4	-15
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	676	655	630	599	565
Energikostnad kr/kvm*	194	183	180	175	167
Sparande kr/kvm*	211	149	197	242	217
Skuldsättning kr/kvm*	2 579	1 391	1 317	1 439	1 523
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 579	1 391	1 317	1 439	1 523
Räntekänslighet %*	3,8	2,1	2,1	2,4	2,7

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

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. (Hänsyn har tagits till årets kostnader och ersättningar för vattenskador)

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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning till förlust

Det negativa resultatet beror på höga kostnader för vattenskador på nästan 1,4 miljoner. Även en kostnad av engångskaraktär för förlust vid utrangering av bokfört värde på befintligt tak på 370 tkr påverkar resultat negativt. En projekteringskostnad från 2024 för utredning av garageprojekt som bokförts som ”pågående projekt” i balansräkningen belastar också årets resultat.

Föreningens sparande per kvm ligger i linje med aktuell underhållsplan. Man planerar för fortsatta avgiftshöjningar och det finns på sikt goda förutsättningar att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 449 553	0	0	0	-1 982 923	-1 425 905
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 425 905	1 425 905
Reservering underhållsfond				368 000	-368 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-368 000	368 000	
Årets resultat						-787 254
Vid årets slut	1 449 553	0	0	0	-3 408 828	-787 254

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 408 828
Årets resultat	-787 254
Årets fondreservering enligt stadgarna	-368 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	368 000
Summa	-4 196 082

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 196 082

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 700 833	6 472 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 924	25 643
Summa		6 881 757	6 497 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 725 282	-6 374 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-659 282	-648 403
Personalkostnader	Not 6	-150 713	-137 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-474 508	-453 136
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-369 960	0
Summa rörelsekostnader		-7 379 745	-7 613 716
Rörelseresultat		-497 988	-1 115 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 606	20 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-306 871	-330 240
Summa finansiella poster		-289 265	-310 113
Resultat efter finansiella poster		-787 254	-1 425 905
Årets resultat		-787 254	-1 425 905



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 652 518	10 549 777
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	254 110	275 332
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	124 267
Summa materiella anläggningstillgångar		18 906 628	10 949 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		18 914 128	10 956 875
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 143	0
Övriga fordringar	Not 16	383	325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	503 797	411 364
Summa kortfristiga fordringar		507 323	411 689
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 394 449	1 432 751
Summa kassa och bank		5 394 449	1 432 751
Summa omsättningstillgångar		5 901 772	1 844 440
Summa tillgångar		24 815 901	12 801 316



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 449 553	1 449 553
Summa bundet eget kapital		1 449 553	1 449 553
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 408 828	-1 982 923
Årets resultat		-787 254	-1 425 905
Summa fritt eget kapital		-4 196 082	-3 408 828
Summa eget kapital		-2 746 529	-1 959 275
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 972 500	9 082 500
Summa långfristiga skulder		8 972 500	9 082 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	16 375 567	4 586 175
Leverantörsskulder	Not 20	513 336	38 870
Skatteskulder	Not 21	13 033	19 275
Övriga skulder	Not 22	0	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 687 993	1 033 646
Summa kortfristiga skulder		18 589 929	5 678 091
Summa eget kapital och skulder		24 815 901	12 801 316



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-497 988	-1 115 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	474 508	453 136
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	369 960	
	346 480	-662 656
Erhållen ränta	203	20 127
Erlagd ränta	-272 374	-332 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 308	-975 182
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-78 231	-60 511
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 087 950	-204 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 084 027	-1 240 189
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-8 925 988	0
Investeringar i pågående byggnation	124 267	731 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 801 721	731 983
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-320 608	-1 275 456
Upptagna lån	12 000 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 679 392	724 544
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 961 698	216 338
Likvida medel vid årets början	1 432 751	1 216 413
Likvida medel vid årets slut	5 394 449	1 432 751
Kassa och Bank BR	5 394 449	1 432 751



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	3-80
Installationer	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	6 398 088	6 193 238
Hyror, bostäder	5 100	3 600
Hyror, övriga	900	0
Elavgifter (laddstolpar)	17 477	17 007
Kabel-tv-avgifter**	242 676	242 676
Övriga lokalintäkter	10 325	1 600
Övriga ersättningar	26 267	14 160
Summa nettoomsättning	6 700 833	6 472 281

*I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och förråd.

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	10 500
Försäkringsersättningar	180 924	15 143
Summa övriga rörelseintäkter	180 924	25 643

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-806 999	-2 438 616
Reparationer (varav vattenskador 1 387 tkr)	-1 623 110	-568 850
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-184 468	-174 410
Försäkringspremier	-218 882	-195 430
Kabel- och digital-TV	-264 702	-331 030
Återbäring från Riksbyggen	2 700	600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-250
Serviceavtal	-56 498	-84 059
Obligatoriska besiktningar	-20 988	-28 734
Snö- och halkbekämpning	-223 868	-339 183
Statuskontroll	-172 500	0
Förbrukningsinventarier	-17 652	-169 863
Vatten	-502 017	-439 415
Fastighetsel	-140 735	-128 829
El (ersättning el till medlemmar)	-24 920	0
Uppvärmning	-1 236 911	-1 234 327
Sophantering och återvinning	-196 637	-200 199
Förvaltningsarvode drift (div utemiljö)	-37 095	-41 905
Summa driftskostnader	-5 725 282	-6 374 500

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-550 960	-533 949
Hyra inventarier & verktyg	0	-803
IT-kostnader	-11 985	-11 985
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-19 260	-20 068
Kreditupplysningar	-3 727	-4 389
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 474	-21 606
Kontorsmateriel	-438	-5 771
Telefon och porto	-312	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 025	-8 025
Konsultarvoden	-5 250	0
Bankkostnader	-5 113	-4 602
Övriga externa kostnader	-12 238	-18 456
Summa övriga externa kostnader	-659 282	-648 403

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-105 752	-102 672
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-4 372
Övriga kostnadsersättningar	0	-143
Sociala kostnader	-34 461	-30 490
Summa personalkostnader	-150 713	-137 677

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-453 287	-431 914
Avskrivning Installationer	-21 222	-21 222
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-474 508	-453 136

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (takkomponent)	-369 960	0
Summa övriga rörelsekostnader	-369 960	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	17 403	20 057
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	165	38
Övriga ränteintäkter	38	32
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 606	20 127

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-306 186	-330 170
Övriga räntekostnader	-685	-70
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-306 871	-330 240



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 808 822	30 808 822
Mark	1 756 000	1 756 000
	32 564 822	32 564 822
Årets anskaffningar		
Byggnader (Tak etapp 1, FTX-aggregat och mangel)	8 925 988	0
	8 925 988	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader (63% av takkomponent)	-1 706 307	0
	-1 706 307	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 784 503	32 564 822
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 015 046	-21 583 132
	-22 015 046	-21 583 132
Återföring av gjorda avskrivningar på årets utrangering (tak)	1 336 347	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-453 287	-431 914
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 131 984	-22 015 046
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 652 518	10 549 777
Varav		
Byggnader	16 896 518	8 793 777
Mark	1 756 000	1 756 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 800 000	68 400 000
Totalt taxeringsvärde	74 800 000	68 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 000 000</i>	<i>55 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 800 000</i>	<i>13 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	677 575	677 575
Installationer	961 406	961 406
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 638 981	1 638 981
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-677 575	-677 575
Installationer	-686 074	-664 853
	-1 363 649	-1 342 428
Årets avskrivningar		
Installationer	-21 222	-21 222
	-21 222	-21 222
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-677 575	-677 574
Installationer	-707 296	-686 074
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 384 871	-1 363 648
Restvärde enligt plan vid årets slut	254 110	275 332
Varav		
Installationer	254 110	275 332

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets slut (utredning projektering garage 2024)	0	124 267

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	7 500	7 500
Summa andra långfristiga fordringar	7 500	7 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 143	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 143	0

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	383	325
Summa övriga fordringar	383	325

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	17 403	0
Förutbetalda försäkringspremier	233 230	218 882
Förutbetalt förvaltningsarvode	141 889	137 740
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 408	40 408
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 998	1 998
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 870	12 337
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	503 797	411 364

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	3 453	3 453
Bankmedel (SBAB)	4 500 000	620 057
Transaktionskonto	890 996	809 240
Summa kassa och bank	5 394 449	1 432 751

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	25 348 067	13 668 675
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 262 567	-4 476 175
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-110 000	-110 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 972 500	9 082 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,72%	2026-01-28	0,00	6 000 000,00	30 000,00	5 970 000,00
SWEDBANK	2,77%	2026-02-28	954 544,00	0,00	60 608,00	893 936,00
SWEDBANK	2,75%	2026-02-28	3 521 631,00	0,00	120 000,00	3 401 631,00
SWEDBANK	2,66%	2026-02-28	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	0,91%	2027-08-25	5 405 000,00	0,00	60 000,00	5 345 000,00
SWEDBANK	1,11%	2028-06-21	3 787 500,00	0,00	50 000,00	3 737 500,00
Summa			13 668 675,00	12 000 000,00	320 608,00	25 348 067,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 16 262 567 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 110 000 kr varav den delen också redovisas som kortfristig.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	405 318	38 870
Ej reskontraförda leverantörsskulder	108 018	0
Summa leverantörsskulder	513 336	38 870

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	13 033	19 275
Summa skatteskulder	13 033	19 275

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	0	125
Summa övriga skulder	0	125

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	56 217	21 720
Upplupna driftskostnader	0	41 347
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	124 535	99 379
Upplupna elkostnader	16 707	28 308
Upplupna vattenavgifter	47 324	78 136
Upplupna värmekostnader	140 456	278 337
Upplupna kostnader för renhållning	5 239	10 963
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 195
Upplupna styrelsearvoden	105 752	102 672
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	636 000	13 991
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	543 763	348 598
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 687 993	1 033 646

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 168 000	26 283 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-14

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Simon Söderström

Benjamin Sjöberg

Izet Canciger

Ida Thuresson

Anna Nilsson

Robin Lindström

Jan Lidström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt
Inträdande revisorssuppleant utsedd av
Borev Revision AB

Dan Alm
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575306630

Dokument

Årsredovisning Solvagnen 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-14 10:08:24 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS)
Färdigställt 2026-04-21 11:00:52 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Skytt (HS)
Riksbyggen
hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Simon Söderström (SS)
simon.soderstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON SÖDERSTRÖM"
Signerade 2026-04-19 15:01:17 CEST (+0200)

Anna Nilsson (AN)
an00185@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Kristina Nilsson"
Signerade 2026-04-17 10:47:21 CEST (+0200)

Benjamin Sjöberg (BS)
benjaminsjoberg1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Benjamin Sjöberg"
Signerade 2026-04-18 16:11:37 CEST (+0200)

Ida Thuresson (IT)
ida.thure97@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA THURESSON"
Signerade 2026-04-19 19:30:27 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575306630

Izet Canciger (IC)
cancigerizzet@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IZET
CANCIGER"
Signerade 2026-04-19 19:47:54 CEST (+0200)

Kristian Segerstedt (KS)
Borev Revision AB
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2026-04-21 11:00:52 CEST (+0200)

Dan Alm (DA)
dan@ulmus.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Olov Gunnar Alm"
Signerade 2026-04-20 08:35:47 CEST (+0200)

Robin Lindström (RL)
lindstromtaurus@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robin Tyrone Lindström"
Signerade 2026-04-14 11:49:49 CEST (+0200)

Jan Lidstöm (JL)
Personnummer 196510087510
jan.lidstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
LIDSTRÖM"
Signerade 2026-04-14 10:10:58 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575306630

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvagnen, org.nr 716413-3618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvagnen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 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 *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvagnen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som extern 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 tryggt 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 den externa 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 externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Dan Alm
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 16:59

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 21.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:

HJ9I2nVaWl

ENVELOPE ID:

H1_I2hEabg-HJ9I2nVaWl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, RB Brf Solvagnen.pdf

2 pages

SHA-512:

ba16980cfa57b1ad657c925c250ae4a34386bba9e5f740

aa161eccd1100c044e0e1d478c8ca8f338dfa56ba75e15

a9ee7ec9b97d642739b486d7eb42ec5d4c80

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	Signed	21.04.2026 10:59	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	21.04.2026 10:58	Low	IP: 94.234.86.249
Dan Olov Gunnar Alm	Signed	21.04.2026 16:59	eID	Swedish BankID
dan@ulmus.org	Authenticated	21.04.2026 16:58	Low	IP: 194.237.176.42

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Solvagnen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Solvagnen 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

