

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Solberga Änge
Org nr: 769627–9475



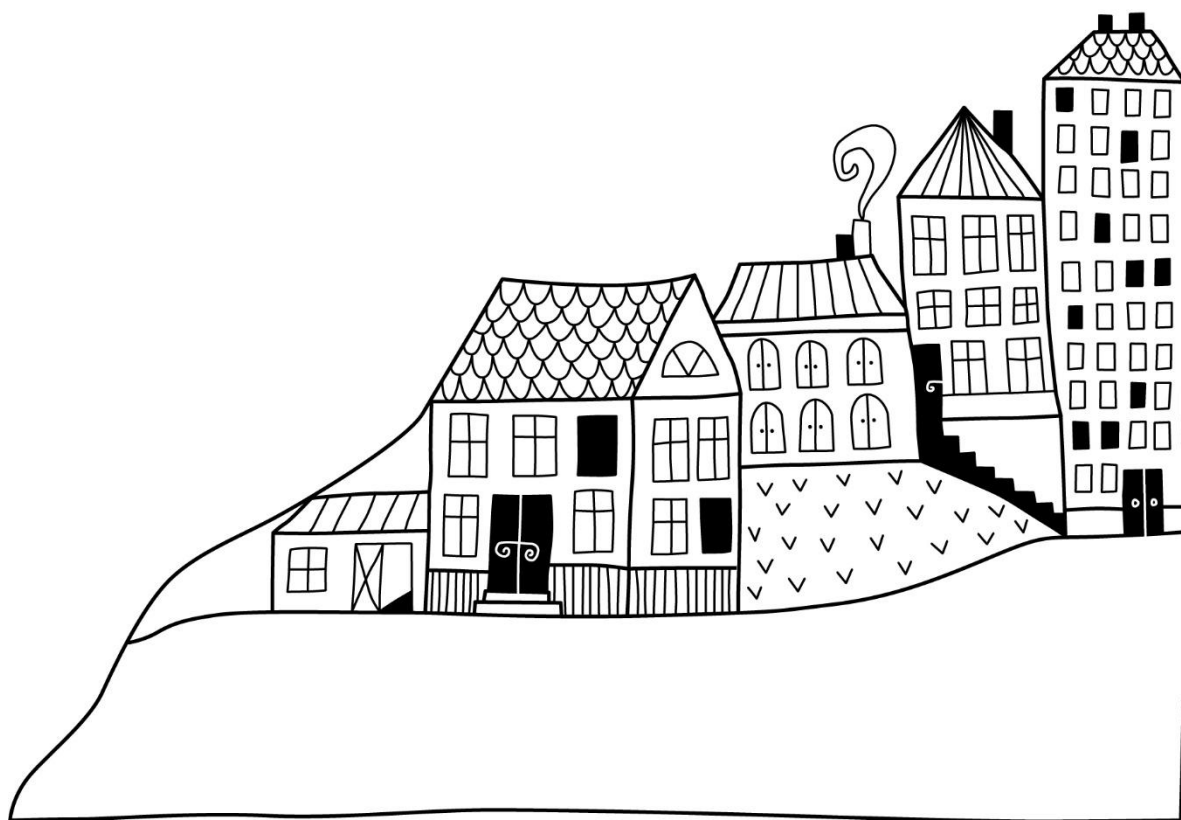
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Solberga Änge
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 på Gotland.

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

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre avskrivningar och lägre intäkter.

Avskrivningarna är högre än föregående år till följd av att föreningen har bytt bokföringsregelverk från K2 till K3. Intäkterna är lägre p.g.a. att en avgiftssänkning av årsavgiften har gjorts under verksamhetsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 9%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 143% till 154%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 239 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 394 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mullvaden 50 i Region Gotland med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015/2016. Fastighetens adress är Artillerigatan 21 B–D i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	8	12	5	1	28

Dessutom tillkommer

Skärmtaksplatser	P-platser	Gästlägenhet
5	27	1

Total tomtarea 5 527 m²

Total bostadsarea 2 156 m²

Årets taxeringsvärde 46 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 400 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Driftövervakning
GEAB	El
Länsförsäkringar	Försäkring BRF
Ragnsells	Källsortering
Telia	Telia 3-play
Securitas	Parkeringsservice
Specialrengöringar	Miljörumshygien
Eways/Voltiva	Elbilsladdning
Hiss & Elservice	Service hissar
Presto	Brandskydd och SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Visbylås	Service dörrautomatik
Visby Vitvaror & Tvättstugeshservice	Service tvättstugan

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 88 tkr och planerat underhåll för 41 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta 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.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 032 tkr per år (479 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 475 tkr (221 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation av säkerhetssensorer till befintliga dörrautomatiker	40 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Palmenfelt	Ordförande	2027
Birgitta Enmark	Ledamot	2026
Kristina Svensson	Ledamot	2027
Ove Kolmodin	Ledamot	2026
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Åke Jakobsson	Suppleant	2026
Yvonne Lindvall	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026
Christina Huhtasaari	Förtroendevald revisor	2026
Gunilla Axelsson	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gerry Persson (sammanställande)	2026
Peter Åkesson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts. Läs mer om detta på sida 3 "Underhållsplan" och sida 12 under "Noter".

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna sänktes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från den 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 005 kr/m²/år.

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

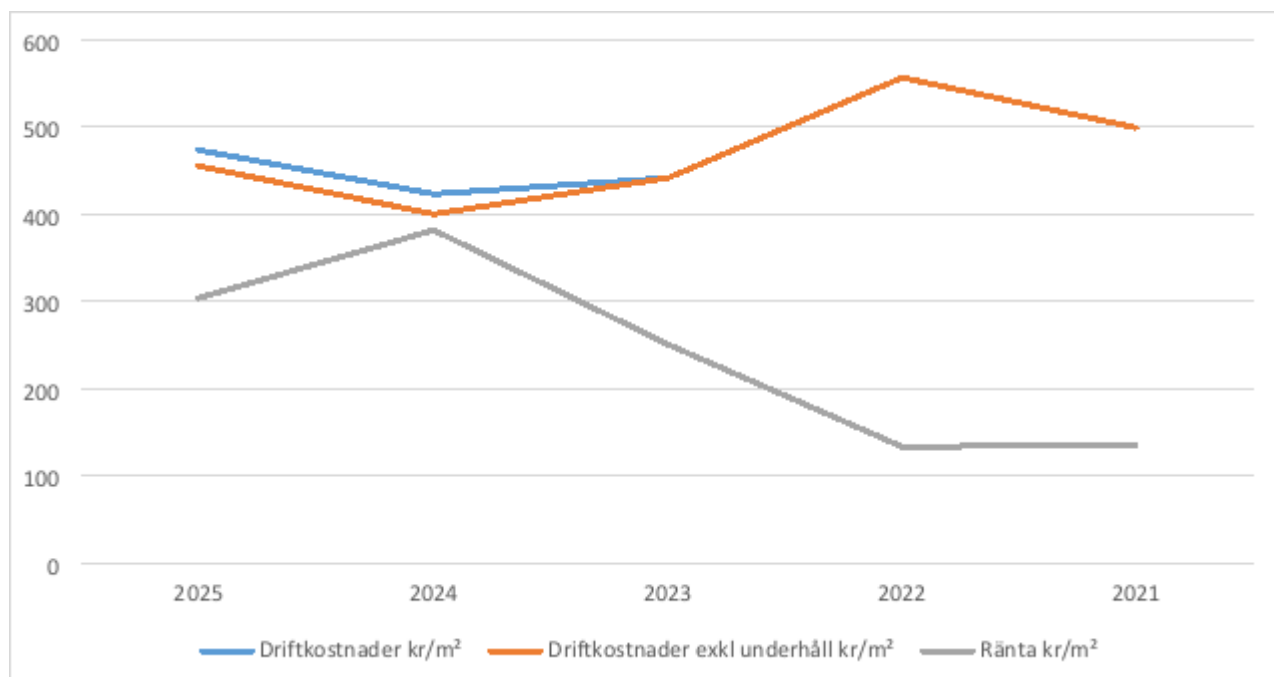
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	2 504	2 729	2 008	1 827
Rörelsens intäkter	2 504	2 729	2 041	1 866
Resultat efter finansiella poster*	-846	-70	-487	-430
Resultat exkl avskrivningar	394	592	173	220
Balansomslutning	82 428	83 348	83 691	84 375
Årets kassaflöde	307	249	15	8
Soliditet %*	73	74	73	73
Likviditet %	154	143	95	103
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 076	1 186	859	784
Driftkostnader kr/kvm	473	422	441	555
Energikostnad kr/kvm*	281	243	227	219
Underhållsfond kr/kvm	1 442	1 241	1 040	852
Sparande kr/kvm*	201	298	80	102
Ränta kr/kvm	303	381	251	134
Skuldsättning kr/kvm*	9 881	9 987	10 092	10 197
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 881	9 987	10 092	10 197
Räntekänslighet %*	9,2	8,4	11,7	13,0

* 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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på -845 593 kr i resultaträkningen vilket beror på högre avskrivningar till följd av övergång till K3 regelverket men även på lägre intäkter till följd av sänkning av årsavgiften. I budget för kommande verksamhetsår budgeterar föreningen även med förlust vilket även det beror på avskrivningarna.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 504 268	2 728 997
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa		2 504 268	2 728 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 018 893	-910 403
Övriga externa kostnader	Not 4	-373 134	-355 719
Personalkostnader	Not 5	-74 888	-58 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 239 138	-661 716
Summa rörelsekostnader		-2 706 053	-1 986 623
Rörelseresultat		-201 785	742 375
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 014	9 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-652 821	-822 141
Summa finansiella poster		-643 808	-812 451
Resultat efter finansiella poster		-845 593	-70 076
Årets resultat		-845 593	-70 076



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	80 922 578	82 150 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	83 964	95 680
Summa materiella anläggningstillgångar		81 006 542	82 245 680
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	14 000	14 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 000	14 000
Summa anläggningstillgångar		81 020 542	82 259 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	18
Övriga fordringar		22	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	161 690	149 574
Summa kortfristiga fordringar		161 712	149 611
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 245 985	939 021
Summa kassa och bank		1 245 985	939 021
Summa omsättningstillgångar		1 407 697	1 088 631
Summa tillgångar		82 428 239	83 348 312



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 400 000	64 400 000
Fond för yttre underhåll		3 109 678	2 675 178
Summa bundet eget kapital		67 509 678	67 075 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 227 063	-5 722 487
Årets resultat		-845 593	-70 076
Summa fritt eget kapital		-7 072 655	-5 792 563
Summa eget kapital		60 437 023	61 282 615
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 917 560	0
Summa långfristiga skulder		6 917 560	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 386 911	21 530 987
Leverantörsskulder		277 972	108 451
Övriga skulder	Not 15	3 902	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	404 871	426 259
Summa kortfristiga skulder		15 073 656	22 065 697
Summa eget kapital och skulder		82 428 239	83 348 312



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-201 785	742 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 239 138	661 716
	1 037 353	1 404 091
Erhållen ränta	9 014	9 690
Erlagd ränta	-652 821	-822 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	393 546	591 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 101	-70 764
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-6 992 041	-272 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 610 596	248 527
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	6 917 560	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 917 560	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	306 964	248 527
Likvida medel vid årets början	939 021	690 494
Likvida medel vid årets slut	1 245 985	939 021
Kassa och Bank BR	1 245 985	939 021



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	12–120
Installationer (laddstolpar)	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

- Stomme: 120 år
- Installationer, ventilation, värme och VA: 15–50 år
- Inre ytskikt: 12–30 år
- Yttre ytskikt (fasader, yttertak m.m.): 40–50 år

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 166 432	2 407 224
Hyror, p-platser	97 574	97 416
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-814	-156
Elavgifter	87 523	80 130
Kabel-tv-avgifter	76 944	76 944
Övriga ersättningar	76 608	67 439
Summa nettoomsättning	2 504 268	2 728 997

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-40 500	-50 313
Reparationer	-87 549	-67 604
Försäkringspremier	-35 146	-36 182
Kabel- och digital-TV	-82 692	-89 583
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-45 339	0
Serviceavtal	-15 126	0
Obligatoriska besiktningar	-6 915	-4 285
Snö- och halkbekämpning	-24 396	-48 783
Förbrukningsinventarier	-5 185	-3 310
Vatten	-192 296	-158 647
Fastighetsel	-218 098	-181 188
Laddstolpar	0	-1 380
Uppvärmning	-196 494	-182 149
Sophantering och återvinning	-66 498	-83 105
Förvaltningsarvode drift	-3 559	-4 175
Summa driftskostnader	-1 018 893	-910 403

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-299 163	-284 554
IT-kostnader	-8 169	-421
Arvode, yrkesrevisor	-25 844	-24 826
Övriga försäljningskostnader	0	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-20 555	-22 088
Kreditupplysningar	0	-1 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 288	-16 211
Representation	0	-409
Kontorsmateriel	-210	0
Telefon och porto	0	-438
Medlems- och föreningsavgifter	-1 400	-1 120
Bankkostnader	-2 505	-2 971
Summa övriga externa kostnader	-373 134	-355 719



Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-41 508	-42 659
Sammanträdesarvoden	-10 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 051	-5 573
Sociala kostnader	-8 829	-10 553
Summa personalkostnader	-74 888	-58 785

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 227 422	-650 000
Avskrivning Installationer	-11 716	-11 716
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 239 138	-661 716

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 011	9 676
Övriga ränteintäkter	3	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 014	9 690

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-652 821	-822 141
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-652 821	-822 141



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 000 000	78 000 000
Mark	10 000 000	10 000 000
	88 000 000	88 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 000 000	88 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 850 000	-5 200 000
	-5 850 000	-5 200 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 227 422	-650 000
	-1 227 422	-650 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 077 422	-5 850 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	80 922 578	82 150 000
Varav		
Byggnader	70 922 578	72 150 000
Mark	10 000 000	10 000 000
Totalt taxeringsvärde	46 000 000	47 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 000 000</i>	<i>39 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 000 000</i>	<i>8 400 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	117 159	117 159
	117 159	117 159
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	117 159	117 159
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-21 479	-9 763
	-21 479	-9 763
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 716	-11 716
	-11 716	-11 716
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-33 195	-21 479
	-33 195	-21 479
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 195	-21 479
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 964	95 680
Varav		
Installationer	83 964	95 680

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar (29 Garantikapitalbevis i Intresseföreningen)	14 000	14 000
Summa andra långfristiga fordringar	14 000	14 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 011	0
Förutbetalda försäkringspremier	35 681	35 146
Förutbetalda driftkostnader	3 750	3 750
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 365	74 791
Förutbetald elavgift	21 901	21 905
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 782	13 782
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	200	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 690	149 574

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	763 373	508 173
Transaktionskonto	482 611	430 848
Summa kassa och bank	1 245 985	939 021



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	21 304 471	21 530 987
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 160 395	-21 304 471
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-226 516	-226 516
Långfristig skuld vid årets slut	6 917 560	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,45%	2026-06-30	7 049 205,00	0,00	72 860,00	6 976 345,00
STADSHYPOTEK	2,47%	2026-09-30	7 260 682,00	0,00	76 632,00	7 184 050,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2027-03-30	7 221 100,00	0,00	77 024,00	7 144 076,00
Summa			21 530 987,00	0,00	226 516,00	21 304 471,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 226 516 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 906 064 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 171 891 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 6 796 345 kr och 7 184 050 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.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 636	10 351
Upplupna räntekostnader	125 238	169 499
Upplupna elkostnader	24 439	26 849
Upplupna värmekostnader	24 991	25 847
Upplupna styrelsearvoden	33 851	32 945
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 116
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	185 716	158 652
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	404 871	426 259

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	23 600 000	23 600 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Karin Palmenfelt,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birgitta Enmark,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ove Kolmodin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jakob Jakobsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kristina Svensson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Christina Huhtasaari/Förtroendevald revisor
RB BRF Solberga Änge



Verification

Document ID 09222115557575822575

Document

RB BRF Solberga Änge Årsredovisning 2025.

Main document

21 pages

Initiated on 2026-04-20 08:53:36 CEST (+0200) by

Marziyeh Hassani (MH)

Finalised on 2026-04-24 14:07:35 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)

Riksbyggen

marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Karin Palmenfelt (KP)

karin.palmenfelt@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KARIN ELISABET PALMENFELT"

Signed 2026-04-20 09:06:57 CEST (+0200)

Birgitta Enmark (BE)

birgitta.enmark.ck@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KARIN ELISABET PALMENFELT"

Signed 2026-04-24 09:52:51 CEST (+0200)

Ove Kolmodin (OK)

ove.kolmodin@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "OVE KOLMODIN"

Signed 2026-04-20 09:37:17 CEST (+0200)

Kristina Svensson (KS)

kristina.svensson@svenskaspel.se



The name returned by Swedish BankID was "KRISTINA SVENSSON"

Signed 2026-04-20 09:51:11 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575822575

Jakob Jakobsson (JJ)
jakob.jakobsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Olof Jakob Jakobsson"
Signed 2026-04-20 08:56:24 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)
roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"
Signed 2026-04-24 14:07:35 CEST (+0200)

Christina Huhtasaari (CH)
christina.huhtasaari@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Märta Christina Huhtasaari"
Signed 2026-04-24 10:55:19 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solberga Änge
Org.nr 769627-9475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Den auktoriserade 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde 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 Bostadsrättsförening Solberga Änge för räkenskapsåret 2024 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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.

Visby den

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Christina Huhtasaari
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557575825719

Document

Revisionsberättelse 2

Main document

3 pages

Initiated on 2026-04-20 09:03:04 CEST (+0200) by

Marziyeh Hassani (MH)

Finalised on 2026-04-24 14:02:00 CEST (+0200)

Initiator

Marziyeh Hassani (MH)

Riksbyggen

marziyeh.hassani@riksbyggen.se

Signatories

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2026-04-24 14:02:00 CEST (+0200)

Christina Huhtasaari (CH)

christina.huhtasaari@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Märta Christina Huhtasaari"

Signed 2026-04-20 09:49:36 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 Solberga Änge

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Solberga Änge 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

