

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Sandvikenhus nr 2  
Org nr: 785500–1579





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sandvikenhus nr 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-28.

Föreningen har sitt säte i Sandviken kommun.

Årets resultat är -75 tkr, vilket är lägre än föregående år vilket beror på högre kostnader för underhåll i föreningen under det gångna året. I resultatet ingår avskrivningar med 91 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +15 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen samtliga 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gymnasten 1 i Sandvikens kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 15 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Odengatan i Sandviken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	6
3 rum och kök	3
4 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	7

Total tomtarea 1 653 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 965 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 9 450 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 8 809 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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 3 tkr och planerat underhåll för 277 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 382 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 395 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 356 tkr (369 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nya motorvärmare	2022-2023

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Fönsterrenovering, rensat hängrännor	277

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulf Lundahl	Ordförande	2026
Joakim Retsmar	Ledamot	2026
Gunnar Vesterlund	Ledamot	2027
Sebastian Holgersson	Ledamot	2026
Erik Hedlund	Ledamot Riksbyggen	

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jörgen Lif	Suppleant	2026
Mikael Strand	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB,	Extern revisor	2026
Lucas Arnström	Förtroendevald revisor	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-12-01 med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,5 % från och med 2025-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 059	1 052	1 001	890	874
Resultat efter finansiella poster	-76	156	177	-2 575	184
Soliditet %	-20	-18	-23	-27	52
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	97	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 075	1 066	1 019	908	890
Energikostnad kr/kvm	256	258	281	237	226
Sparande kr/kvm	302	256	296	295	303
Skuldsättning kr/kvm	3 505	3 574	3 643	3 712	1 423
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 505	3 574	3 643	3 712	1 423
Räntekänslighet %	3,3	3,4	3,6	4,1	1,6

### Förklaring till nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

**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. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

**Energikostnad kr/kvm:** Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I årsavgiften ingår värme och vatten men kostnaden 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.

**Skuldsättning kr/kvm:** Beräknas på totala räntebärande skulder 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 per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:** Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förklaring till förlust

Föreningen har ett negativt resultat i årets bokslut, vilket främst beror på underhållskostnader för renovering av fönster. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 8,5% från oktober 2025 för att stå emot framtida kostnader och bygga kassa.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 500	660 125	-1 381 567	155 938
Disposition enl. årsstämmobeslut			155 938	-155 938
Reservering underhållsfond		356 000	-356 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-276 763	276 763	
Årets resultat				-75 727
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 500</b>	<b>739 362</b>	<b>-1 304 866</b>	<b>-75 727</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 225 629
Årets resultat	-75 727
Årets fondreservering enligt stadgarna	-356 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	276 763
<b>Summa</b>	<b>-1 380 593</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 380 593**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 059 283	1 051 632
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 059 283</b>	<b>1 051 632</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-723 729	-488 599
Övriga externa kostnader	Not 4	-171 117	-152 631
Personalkostnader	Not 5	-25 435	-25 435
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-90 747	-90 747
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 011 028</b>	<b>-757 412</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 255</b>	<b>294 220</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 886	7 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-130 868	-145 545
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123 982</b>	<b>-138 282</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-75 727</b>	<b>155 938</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-75 727</b>	<b>155 938</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 9	2 285 449	2 376 196
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>2 285 449</strong>	<strong>2 376 196</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga fordringar		22 500	22 500
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>22 500</strong>	<strong>22 500</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>2 307 949</strong>	<strong>2 398 696</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	6	6
Övriga fordringar	Not 12	9 284	9 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 221	50 151
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>74 511</strong>	<strong>59 930</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 14	765 750	630 931
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>765 750</strong>	<strong>630 931</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>840 261</strong>	<strong>690 862</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>3 148 210</strong>	<strong>3 089 558</strong>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	17 500	17 500	
Fond för yttre underhåll	739 362	660 125	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>756 862</strong>	<strong>677 625</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-1 304 866	-1 381 567	
Årets resultat	-75 727	155 938	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-1 380 593</strong>	<strong>-1 225 629</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>-623 731</strong>	<strong>-548 004</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	1 264 800
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>0</strong>	<strong>1 264 800</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 382 400	2 184 000
Leverantörsskulder		51 094	40 102
Skatteskulder	Not 16	2 370	3 130
Övriga skulder	Not 17	4 536	4 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	331 540	140 993
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>3 771 941</strong>	<strong>2 372 761</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>3 148 210</strong>	<strong>3 089 558</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	48 255	294 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	90 747	90 747
	<strong>139 003</strong>	<strong>384 968</strong>
Erhållen ränta	6 679	5 565
Erlagd ränta	-132 602	-141 408
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>13 080</strong>	<strong>249 124</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 374	-2 640
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	202 513	-8 617
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>201 219</strong>	<strong>237 867</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-66 400	-66 400
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-66 400</strong>	<strong>-66 400</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	134 819	171 467
Likvida medel vid årets början	630 931	459 464
Likvida medel vid årets slut	765 750	630 931
Kassa och Bank BR	765 750	630 931

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkonger	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	938 292	929 269
Hyror, bostäder	18 500	21 000
Balkonginglasning	99 000	99 000
Övriga ersättningar	3 491	2 363
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 059 283</b>	<b>1 051 632</b>

\*I årsavgiften ingår värme och vatten men ej hushållsel.

## Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-276 763	0
Reparationer	-2 947	-30 315
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 860	-24 450
Försäkringspremier	-20 511	-17 937
Kabel- och digital-TV	-59 868	-58 036
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Sotning	0	-3 630
Snö- och halkbekämpning	-16 229	-25 676
Vatten	-63 747	-59 377
Fastighetsel	-17 712	-17 948
Uppvärmning	-165 288	-171 811
Sophantering och återvinning	-22 674	-23 917
Förvaltningsarvode drift	-52 530	-55 602
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-723 729</b>	<b>-488 599</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-142 747	-137 576
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-4 375
Övriga förvaltningskostnader	-805	-4 795
Kreditupplysningar	0	-120
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 500	-2 363
Kontorsmateriel	-1 031	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 125	-1 125
Bankkostnader	-2 909	-2 277
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-171 117</b>	<b>-152 631</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sociala kostnader	-5 435	-5 435
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-25 435</b>	<b>-25 435</b>

#### Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-86 349	-86 349
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 398	-4 398
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-90 747</b>	<b>-90 747</b>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	100
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	6 772	6 981
Övriga ränteintäkter	114	182
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 886</b>	<b>7 263</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-130 868	-145 494
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-51
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-130 868</b>	<b>-145 545</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 620 836	4 620 836
Mark	7 440	7 440
Tillkommande utgifter	209 812	209 812
	<b>4 838 088</b>	<b>4 838 088</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 838 088</b>	<b>4 838 088</b>

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

Byggnader	-2 256 554	-2 170 205
Tillkommande utgifter	-205 337	-200 939
	<b>-2 461 892</b>	<b>-2 371 144</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-86 349	-86 349
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 398	-4 398
	<b>-90 747</b>	<b>-90 747</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-2 552 639**      **-2 461 891****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 285 449**      **2 376 197****Varav**

Byggnader	2 277 933	2 364 282
Mark	7 440	7 440
Tillkommande utgifter	76	4 475

**Taxeringsvärden**

Bostäder	9 450 000	8 809 000
----------	-----------	-----------

**Totalt taxeringsvärde****9 450 000**      **8 809 000***varav byggnader*      7 400 000      7 000 000*varav mark*      2 050 000      1 809 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	50 000	50 000
	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-50 000	-50 000
	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-50 000	-50 000
	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6	6
	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	9 284	9 773
	<b>9 284</b>	<b>9 773</b>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 284</b>	<b>9 773</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 905	4 698
Förutbetalda försäkringspremier	7 090	6 331
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 209	34 186
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 017	4 937
	<b>65 221</b>	<b>50 151</b>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>65 221</b>	<b>50 151</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	496 290	215 374
Transaktionskonto	269 460	415 557
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>765 750</b>	<b>630 931</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	3 382 400	3 448 800
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 382 400	-2 184 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 264 800</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,40%	2025-11-06	1 664 800,00	0,00	35 200,00	1 629 600,00
HANDELSBANKEN	3,40%	2025-11-27	492 000,00	0,00	4 000,00	488 000,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-12-30	1 292 000,00	0,00	27 200,00	1 264 800,00
<b>Summa</b>			<b>3 448 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>66 400,00</b>	<b>3 382 400,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens/Stadshypoteks lån om 1 629 600 kr, 488 000 kr och 1 264 800 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 16 Skatteskulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	2 370	3 130
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>2 370</b>	<b>3 130</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 536	4 536
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>4 536</b>	<b>4 536</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 284	6 284
Upplupna räntekostnader	11 421	13 155
Upplupna driftskostnader	0	1 563
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	186 075	0
Upplupna elkostnader	1 502	1 342
Upplupna vattenavgifter	5 659	4 885
Upplupna värmekostnader	8 845	8 019
Upplupna kostnader för renhållning	3 814	3 803
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	87 941	81 942
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>331 540</b>	<b>140 993</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	3 589 100	3 589 100

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-25

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ulf Lundahl

\_\_\_\_\_  
Sebastian Holgersson

\_\_\_\_\_  
Gunnar Vesterlund

\_\_\_\_\_  
Erik Hedlund

\_\_\_\_\_  
Joakim Retsmar

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

Borev Revision AB

\_\_\_\_\_  
Sanna Lindqvist  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Lucas Arnström  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Document ID 09222115557558495348

## Dokument

### Årsredovisning 2024-2025

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-09-30 12:57:45 CEST (+0200) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2025-10-06 11:23:56 CEST (+0200)

## Initierare

### Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

## Signerare

### Ulf Lundahl (UL)

u.lundahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Lars Olof Lundahl"

Signerade 2025-09-30 22:32:08 CEST (+0200)

### Sebastian Holgersson (SH)

s.holger35@pm.me



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ALBIN SEBASTIAN HOLGERSSON"

Signerade 2025-10-03 15:27:31 CEST (+0200)

### Gunnar Vesterlund (GV)

gunnar.westerlund@lumek.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunnar Ingemar Vesterlund"

Signerade 2025-10-03 10:46:56 CEST (+0200)

### Joakim Retsmar (JR)

j.retzmar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM RETSMAR"

Signerade 2025-10-02 19:40:57 CEST (+0200)



# Verifikat

Document ID 09222115557558495348

**Erik Hedlund (EH)**  
erik.j.hedlund@riksbyggen.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK HEDLUND"  
Signerade 2025-09-30 12:59:03 CEST (+0200)

**Sanna Lindqvist (SL)**  
BOREV Revision AB  
sanna.lindqvist@borev.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sanna Karin Helena Lindqvist"  
Signerade 2025-10-06 11:23:56 CEST (+0200)

**Lucas Arnström (LA)**  
lucas@arnstrom.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lucas Emanuel Arnström"  
Signerade 2025-10-03 19:50:21 CEST (+0200)

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sandvikenhus Nr 2, org.nr 785500-1579

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sandvikenhus Nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den externa revisorns ansvar

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Sandvikenhus Nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den 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

---

Sanna Lindqvist  
*Extern revisor*

Sandviken den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Lucas Arnström  
*Förtroendevald revisor*



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.10.2025 11:33

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision • 06.10.2025 11:24

**DOCUMENT ID:**

rkxgJiWWTgx

**ENVELOPE ID:**

ryk1s-Zagx-rkxgJiWWTgx

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Sandvikenshus nr 2 revisionsberättelse 2024-2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

2117a7fe2688b4746d0a1b336cb5797c31f9f6b4b0d17a  
a6c47d5c64fbe576dd85c548358fe687504e991e073a04  
3951b3a00ccfe12aa2bb719819f5403cce20

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	06.10.2025 11:26 06.10.2025 11:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. Lucas Emanuel Arnström lucas@arnstrom.se	Signed Authenticated	06.10.2025 11:33 06.10.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/24) IP: 85.227.205.84

\* 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

## Custom events

---

No custom events 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 innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RB BRF Sandvikenhus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Sandvikenhus nr 2 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

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

