

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggens bostadsrättsförening
Sunnehus nr 2
Org nr: 716451-0443



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
bostadsrättsförening Sunnehus nr 2
får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret 2024-07-01 till
2025-06-30

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 privathostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-29. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-17.

Föreningen har sitt säte i Sunne kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a lägre underhåll och högre avgifter.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 374 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 64 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skäggeberg 14:21 i Sunne Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter samt en uthyrningslokal och en föreningslokal. Föreningslokalen nyttjas av föreningens medlemmar för olika typer av social samvaro samt vid styrelsemöten.. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastigheternas adress är Allégatan 18 och 20 i Sunne.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	24
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	14

Total tomtarea	3 916 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 211 m ²
Total lokalarea	36 m ²

Årets taxeringsvärde	14 780 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 110 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,31 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 83 tkr och planerat underhåll för 1 188 tkr.

PM

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadarbeten	2016 - 2017	241 tkr
Torkskåp	2017 - 2018	13 tkr
Torktumlare	2018 - 2019	26 tkr
Innergården	2018 - 2019	142 tkr
Värmepump	2019 - 2020	76 tkr
Balkongdörr + fönster vardagsrum	2019 - 2020	870 tkr
Värmeväxlare	2020 - 2021	42 tkr
Ståldörrar, 2 st	2020 - 2021	38 tkr
2 uteplatser, planteringar och asfalt	2020 - 2021	81 tkr
Hissbyte Allégatan 20 B	2021 - 2022	532 tkr
Byte vindskivor	2021 - 2022	207 tkr
Tvätt - behandling yttertak	2021 - 2022	27 tkr
Hissbyte Allégatan 18 B	2022 - 2023	546 tkr
Stamspolning	2022 - 2023	90 tkr
Närvarostyrd belysning trapphus	2022 - 2023	19 tkr
Hissbyte Allégatan 18 A	2023 - 2024	719 tkr
Hissbyte Allégatan 20 A	2023 - 2024	569 tkr
Ny belysning vid entréer	2023 - 2024	16 tkr
Byte samtliga fönster (exkl balkongdörr och vardagsrum) totalt 86 st.	2024 - 2025	1 180 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Golvbrunn	7 381
Byte samtliga fönster exkl balkongdörr och vardagsrum, totalt 86 st	<u>1 180 460</u>
Summa	1 187 841 <i>PR</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Englund	Ordförande	2025
Inger Frykegård	Ledamot	2025
Anders Lundkvist	Ledamot	2025
Margareta Johansson	Ledamot	2025
Torbjörn Johnson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Assar Jansson	Suppleant	2025
Inga-Lill Nilsson	Suppleant	2025
Marianne Westin	Suppleant	2025
Marita Olsson	Suppleant	2025

Revisorer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2025

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har samtliga fönster, exklusive vardagsrumsfönster och balkongdörr, bytts ut, totalt 86 stycken. Kostnaden för bytet uppgick till 1 180 tkr. Hela bytet har finansierats med egna medel.

Under kommande verksamhetsår kommer föreningen att byta redovisningsprincip till K3-regelverket, varvid komponentredovisning kommer att införas. Av denna anledning minskar avsättning till föreningens underhållsfond.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 051 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

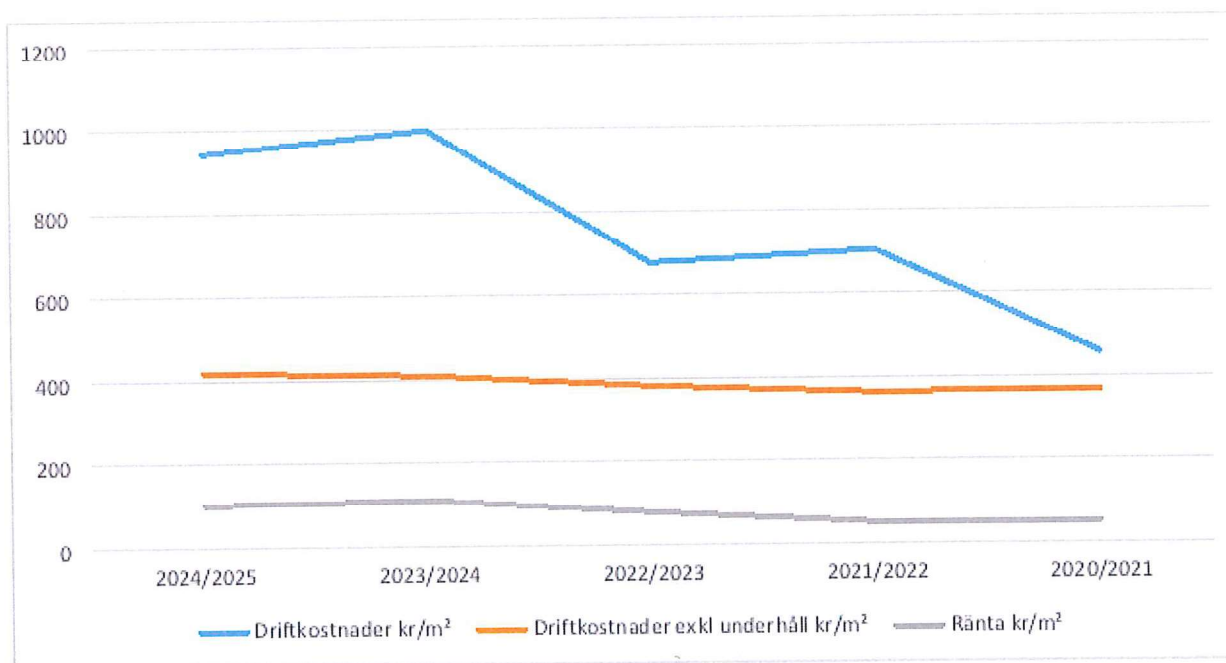
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *PA*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 664	2 582	2 467	2 422	2 403
Rörelsens intäkter	2 665	2 598	2 470	2 422	2 407
Resultat efter finansiella poster*	-310	-478	218	136	683
Årets resultat	-310	-478	218	136	683
Balansomslutning	13 322	14 132	15 144	15 931	16 416
Årets kassaflöde	-445	-651	-426	-147	447
Soliditet %*	44	41	42	38	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	98	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 173	1 139	1 092	1 070	1 060
Energikostnad kr/kvm*	241	226	214	210	187
Sparande kr/kvm*	557	537	555	567	555
Ränta kr/kvm	102	110	77	49	51
Skuldsättning kr/kvm*	3 280	3 502	3 769	4 210	4 477
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 333	3 559	3 831	4 279	4 550
Räntekänslighet %*	2,8	3,1	3,5	4,0	4,3

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 620 992	315 073	4 397 857	-478 500
Disposition enl. årsstämmobeslut			-478 500	478 500
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-315 073	315 073	
Årets resultat				-310 175
Vid årets slut	1 620 992	250 000	3 984 430	-310 175

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 919 357
Årets resultat	-310 175
Årets fondreservering enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	315 073
Summa	3 674 256

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 674 256**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 664 279	2 582 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	16 087
Summa rörelseintäkter		2 664 699	2 598 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 116 479	-2 234 440
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 777	-199 227
Personalkostnader	Not 6	-50 031	-52 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-373 713	-373 713
Summa rörelsekostnader		-2 746 999	-2 860 242
Rörelseresultat		-82 300	-262 103
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 232	30 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-256 107	-247 263
Summa finansiella poster		-227 875	-216 397
Resultat efter finansiella poster		-310 175	-478 500
Årets resultat		-310 175	-478 500

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 852 131	12 222 131
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	8 973	12 685
Summa materiella anläggningstillgångar		11 861 104	12 234 816
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		11 879 104	12 252 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	20 655	20 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	78 197	75 353
Summa kortfristiga fordringar		98 852	96 146
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 344 789	1 789 462
Summa kassa och bank		1 344 789	1 789 462
Summa omsättningstillgångar		1 443 641	1 885 608
Summa tillgångar		13 322 744	14 138 424 <i>pr</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 620 992	1 620 992
Fond för yttre underhåll		250 000	315 073
Summa bundet eget kapital		1 870 992	1 936 065
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 984 430	4 397 857
Årets resultat		-310 175	-478 500
Summa fritt eget kapital		3 674 256	3 919 357
Summa eget kapital		5 545 248	5 855 422
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 667 296	7 269 489
Summa långfristiga skulder		2 667 296	7 269 489
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 702 193	600 000
Leverantörsskulder	Not 17	90 601	89 582
Skatteskulder	Not 18	1 429	0
Övriga skulder	Not 19	23 380	32 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	292 598	291 380
Summa kortfristiga skulder		5 110 201	1 013 513
Summa eget kapital och skulder		13 322 744	14 138 424

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-82 300	-262 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	373 713	373 713
	291 413	111 610
Erhållen ränta	29 712	32 694
Erlagd ränta	-269 872	-230 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	51 253	-85 719
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 186	-15 071
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	8 260	49 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 328	-51 475
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-444 672	-651 475
Likvida medel vid årets början	1 789 462	2 440 936
Likvida medel vid årets slut	1 344 789	1 789 462
Kassa och Bank BR	1 344 789	1 789 462

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	68
Inventarier	Linjär	5 - 10 <i>PE</i>

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 323 056	2 255 544
Hyror, lokaler	34 812	37 464
Hyror, p-platser	24 320	23 520
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 672
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 120	-2 240
Bränsleavgifter, bostäder	269 928	262 008
Övriga ersättningar	6 930	9 431
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6 353	-2
Summa nettoomsättning	2 664 279	2 582 053

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	15 727
Övriga rörelseintäkter	420	360
Summa övriga rörelseintäkter	420	16 087

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 187 841	-1 312 304
Reparationer	-83 123	-48 118
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 418	-43 499
Försäkringspremier	-46 305	-40 269
Kabel- och digital-TV	-25 488	-25 488
Återbäring från Riksbyggen	800	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 195	0
Serviceavtal	-10 941	-12 464
Obligatoriska besiktningar	-6 460	-44 754
Snö- och halkbekämpning	-32 390	-78 573
Drift och förbrukning, övrigt	-219	-535
Förbrukningsinventarier	-1 279	-1 578
Vatten	-118 959	-101 347
Fastighetsel	-83 051	-80 814
Uppvärmning	-339 210	-324 977
Sophantering och återvinning	-50 066	-68 623
Förvaltningsarvode drift	-85 334	-51 298
Summa driftskostnader	-2 116 479	-2 234 440

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-171 254	-165 894
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-6 365	-5 136
Kreditupplysningar	-375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 399	-9 428
Medlems- och föreningsavgifter	-3 456	-3 456
Bankkostnader	-3 177	-3 189
Summa övriga externa kostnader	-206 777	-199 227

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-20 550	-22 000
Sammanträdesarvoden	-23 085	-18 225
Sociala kostnader	-6 396	-12 638
Summa personalkostnader	-50 031	-52 863

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-370 000	-370 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 713	-3 713
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-373 713	-373 713

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	29 457	2 216
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-1 577	27 997
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	161
Övriga ränteintäkter	352	491
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 232	30 866

FL

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-256 107	-247 263
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-256 107	-247 263

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	18 500 000	18 500 000
Mark	560 000	560 000
	19 060 000	19 060 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 060 000	19 060 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 837 869	-6 467 869
	-6 837 869	-6 467 869

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-370 000	-370 000
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 207 869	-6 837 869
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	11 292 131	11 662 131
Mark	560 000	560 000

Taxeringsvärden

Bostäder	14 626 000	13 943 000
Lokaler	154 000	167 000

Totalt taxeringsvärde

	14 780 000	14 110 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>11 924 000</i>	<i>11 537 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>2 856 000</i>	<i>2 573 000</i>
-------------------	------------------	------------------

PR

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	37 125	37 125
Installationer	97 500	97 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 625	134 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-24 440	-20 727
Installationer	-97 500	-97 500
	-121 940	-118 227
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 712	-3 712
	-3 712	-3 712
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 152	-24 440
Installationer	-97 500	-97 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-125 652	-121 940
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 973	12 685
Varav		
Inventarier och verktyg	8 973	12 685
Installationer	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18 000	18 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	18 000	18 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	490
Skattekonto	20 655	20 303
Summa övriga fordringar	20 655	20 793

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 945	9 425
Förutbetalda försäkringspremier	24 463	21 842
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 665	41 963
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 124	2 124
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 197	75 353

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel	858 709	1 000 860
Transaktionskonto	484 580	787 102
Summa kassa och bank	1 344 789	1 789 462

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	7 369 489	7 869 489
Lån som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår	-4 202 193	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 667 296	7 269 489

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,98%	2025-09-17	1 852 193	0	200 000	1 652 193
NORDEA	4,60%	2026-03-18	2 750 000	0	200 000	2 550 000
NORDEA	3,12%	2026-10-21	3 267 296	0	100 000	3 167 296
Summa			7 869 489	0	500 000	7 369 489

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500.000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 4 869 489 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper tillsvidare eller tills slutbetalning skett.

PR

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	85 934	86 191
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 667	3 391
Summa leverantörsskulder	90 601	89 582

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	1 429	0
Summa skatteskulder	1 429	0

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	23 270	23 270
Clearing	0	2 816
Avgifts- och hyresskulder	110	6 465
Summa övriga skulder	23 380	32 551

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	25 886	39 651
Upplupna elkostnader	6 411	5 587
Upplupna värmekostnader	12 166	9 760
Upplupna kostnader för renhållning	0	548
Upplupna styrelsearvoden	57 345	52 864
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	190 790	182 970
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	292 598	291 380

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar (kommunal borgen av Sunne Kommun)	Inga	Inga

Not 22 Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Sunne 25-08-26.

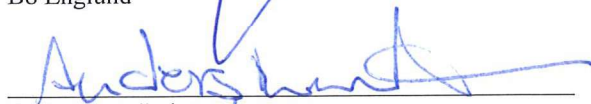
Ort och datum



Bo Englund



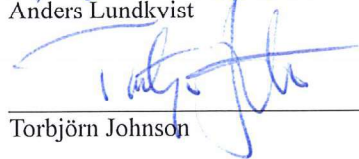
Margareta Johansson



Anders Lundkvist



Inger Frykegård



Torbjörn Johnson

Min revisionsberättelse har lämnats

2/10 2025



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Sunnehus nr 2, org. nr 716451-0443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sunnehus nr 2 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. 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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en vä- sentlig 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 ekono- miska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräck- liga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalan- den. Risker 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 age- rande 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifiera

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sunnehus nr 2 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 fortlopande 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 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.

Mölnbacka 2025 -1009



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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 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.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 116 479	2 234 440
Övriga externa kostnader	206 777	199 227
Personalkostnader	50 031	52 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	373 713	373 713
Finansiella poster	227 875	216 397
Summa kostnader	2 974 873	3 076 640

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	25 880	2 978
Rabatt/återbäring från RB	-800	-200
Systematiskt brandskyddsarbete	1 195	0
Serviceavtal	10 941	12 464
Städ grund	59 454	48 320
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	40 000
Hissbesiktning	6 460	4 754
Snö- och halkbekämpning	32 390	78 573
Rep utgift mtrl inköp huskropp	8 223	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	7 959
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 598	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	4 227
Rep install utg för köpta tj Ventilation	662	6 509
Rep install utg för köpta tj El	16 916	4 709
Rep install utg för köpta tj Hissar	15 838	5 254
Försäkringsskador	35 887	19 459
UH bostäder utg för mtrl inköp	7 381	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	16 254
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	1 287 990
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	8 060
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	1 180 460	0
Fastighetsel	83 051	80 814
Fjärrvärme	339 210	324 977
Vatten	118 959	101 347
Avfallshantering	50 066	68 623
Fastighetsförsäkring	46 305	40 269
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25 488	25 488
Övriga fastighetskostnader	219	535
Fastighetsskatt	45 418	43 499
Förbrukningsinventarier	905	800
Förbrukningsmaterial	374	778
Summa driftkostnader	2 116 479	2 234 440

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	2 211 kr/kvm	2 211 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	23	31
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	12	12
Fastighetsel	38	37
Fastighetsförsäkring	21	18
Fastighetsskatt	21	20
Fastighetsskötsel extra	12	1
Fjärrvärme	153	147
Försäkringsskador	16	9
Hissbesiktning	3	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	18
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	4
Rep install utg för köpta tj El	8	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	7	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	3
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2
Rep utgift mtrl inköp huskropp	4	0
Serviceavtal	5	6
Snö- och halkbekämpning	15	36
Städ grund	27	22
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	3	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	4
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	534	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	7
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	583
Vatten	54	46
Summa driftkostnader	957,25	1 010,60

RBF Sunnehus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Sunnehus 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

