

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Solfångaren 5 i Lund

Org nr: 769615–0163



Innehållsförteckning

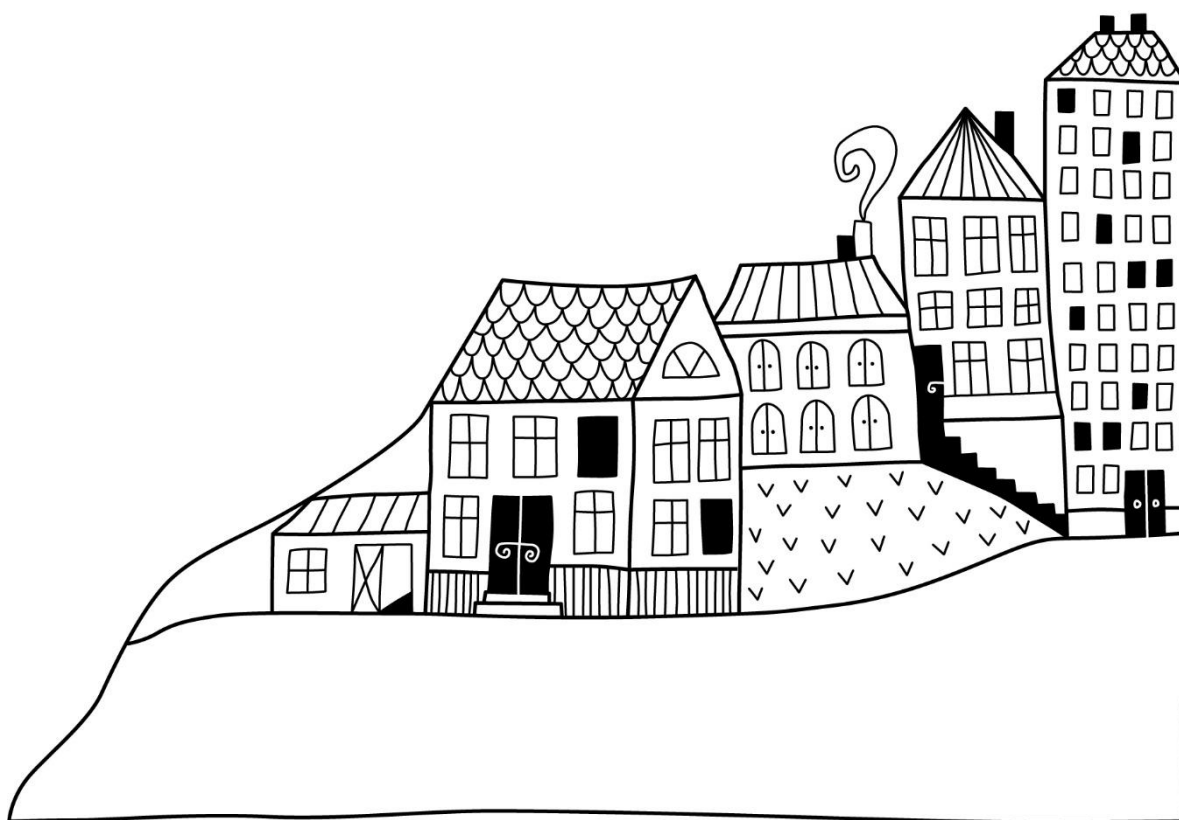
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Solfångaren 5 i
Lund får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 2006-09-07. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år, till största delen beroende på lägre räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår säkerställer fullständig utgiftstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 23%.

I resultatet ingår avskrivningar med 890 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 470 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solfångaren 5 i Lunds Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Neversvägen 37–39 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k	2
2 r.o.k	10
3 r.o.k	42
Summa	54

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
MC-platser	5
Garage	46
P-platser	6
Total tomtarea	3 029 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 624 m ²
Total bostadsarea	4 624 m ²
Garagelokaler	170 m ²
Total lokalaria	170 m ²
Årets taxeringsvärde	115 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	110 059 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Solfångaren tillsammans med Riksbyggen Brf Solhöjden i Lund och Heimstaden. Samfälligheten förvaltar två gemensamhetsanläggningar som omfattar grönområden, kommunikationsytor, planteringar, belysning (GA:1) och parkeringshus (GA:2). Föreningens andelstal är 52/231 i GA:1 och 52/196 i GA:2

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 33 tkr och planerat underhåll för 41 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 1 422 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 308 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 422 tkr (308 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Spolning och fräsning av stammar	2016
Målning av plank, bänkar och trapphus	2017
Fasadtvätt	2018
Trapphusmålning	2020
Dörrar till miljöhus	2020
Målning av staket och montering av pollare	2020
Underhållsspolning av avloppsstammar	2021
Underhåll av bänkar	2022
Installationer	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilationskontroll (OVK)	41 149

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Olofsson	Ordförande	2026
Robin Nordström	Ledamot	2027
Kenneth Ekman	Ledamot	2026
Nadia Taylor	Ledamot	2026
Dario Vrebac	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arif Kamal	Suppleant	2027
Dominik Pilic	Suppleant	2027
Emil Andersson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2026
Jens Trulsson	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 847 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 275	4 205	3 854	3 497	3 407
Rörelsens intäkter	4 275	4 206	3 881	3 502	3 411
Resultat efter finansiella poster*	580	428	57	330	191
Årets resultat	580	428	57	330	191
Resultat exkl avskrivningar	1 470	1 318	946	1 217	1 077
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	48	-19	-352	109	-31
Balansomslutning	117 251	117 305	117 933	118 436	118 896
Årets kassaflöde	684	157	453	344	441
Soliditet %*	74	73	73	72	72
Likviditet %	23	19	21	18	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	93	93	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,5	0,4	0,2	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	873	856	781	702	681
Driftkostnader kr/kvm	337	316	383	283	297
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	328	316	299	281	287
Energikostnad kr/kvm*	167	157	140	134	141
Underhållsfond kr/kvm	2 103	1 882	1 593	1 396	1 158
Reservering till underhållsfond kr/kvm	297	289	281	240	240
Sparande kr/kvm*	315	285	289	265	243
Ränta kr/kvm	129	192	143	97	95
Skuldsättning kr/kvm*	6 127	6 568	6 785	6 939	7 093
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 352	6 568	6 785	6 939	7 093
Räntekänslighet %*	7,3	7,7	8,7	9,9	10,4

* 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	81 395 970	1 532 769	0	8 701 126	-6 058 392	427 724
Disposition enl. årsstämmobeslut					427 724	-427 724
Reservering underhållsfond				1 422 000	-1 422 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-41 149	41 149	
Årets resultat						580 456
Vid årets slut	81 395 970	1 532 769	0	10 081 977	-7 011 519	580 456

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 630 668
Årets resultat	580 456
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 422 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 149
Summa	-6 431 062

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 431 062**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 275 116	4 205 235
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	300
Summa rörelseintäkter		4 275 416	4 205 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 613 293	-1 461 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-479 276	-495 603
Personalkostnader	Not 6	-117 752	-96 199
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-889 985	-889 985
Summa rörelsekostnader		-3 100 306	-2 943 216
Rörelseresultat		1 175 110	1 262 320
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 940	52 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-622 594	-887 580
Summa finansiella poster		-594 654	-834 595
Resultat efter finansiella poster		580 456	427 724
Årets resultat		580 456	427 724



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	113 238 246	114 128 231
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	90 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		113 328 246	114 128 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		113 409 246	114 209 231
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-396	-393
Övriga fordringar	Not 13	2 220	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	353 038	293 843
Summa kortfristiga fordringar		354 862	293 654
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 486 597	2 802 526
Summa kassa och bank		3 486 597	2 802 526
Summa omsättningstillgångar		3 841 459	3 096 180
Summa tillgångar		117 250 705	117 305 411



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	82 928 739	82 928 739
Fond för yttre underhåll	10 081 977	8 701 126
Summa bundet eget kapital	93 010 716	91 629 865
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 011 519	-6 058 392
Årets resultat	580 456	427 724
Summa fritt eget kapital	-6 431 062	-5 630 668
Summa eget kapital	86 579 654	85 999 198
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 975 781
Summa långfristiga skulder	13 975 781	14 710 201
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 396 429
Leverantörsskulder		382 451
Skatteskulder		181 706
Övriga skulder	Not 17	100 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	634 103
Summa kortfristiga skulder	16 695 270	16 596 012
Summa eget kapital och skulder	117 250 705	117 305 411



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 175 110	1 262 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	889 985	889 985
	2 065 095	2 152 304
Erhållen ränta	27 940	52 985
Erlagd ränta	-629 627	-907 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 463 408	1 297 610
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-61 208	-105 496
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	371 827	-35 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 774 027	1 156 533
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-90 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-999 956	-999 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-999 956	-999 956
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	684 071	156 577
Likvida medel vid årets början	2 802 526	2 645 949
Likvida medel vid årets slut	3 486 597	2 802 526
Kassa och Bank BR	3 486 597	2 802 526



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	120
Byggnadsinventarier	Linjär	20
Trappräcke	Linjär	20
Brytskydd lägenhetsdörrar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 915 432	3 838 728
Hyror, lokaler	8 800	9 000
Hyror, garage	228 300	227 861
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 108	-17 246
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 250	-3 000
Kabel-tv-avgifter	119 880	119 880
Övriga ersättningar	4 471	12 922
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-10
Summa nettoomsättning	4 275 116	4 205 235

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	300
Summa övriga rörelseintäkter	300	300

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-41 149	0
Reparationer	-32 977	-77 176
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 003	-88 610
Samfällighetsavgifter	-282 078	-227 950
Försäkringspremier	-94 225	-84 130
Kabel- och digital-TV	-120 648	-121 133
Återbäring från Riksbyggen	1 400	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 215	0
Serviceavtal	-18 395	-17 790
Obligatoriska besiktningar	-3 253	-3 184
Snö- och halkbekämpning	-38 700	-18 150
Förbrukningsinventarier	-705	-2 949
Vatten	-152 837	-154 276
Fastighetsel	-154 238	-126 760
Uppvärmning	-492 732	-444 208
Sophantering och återvinning	-74 445	-81 456
Förvaltningsarvode drift	-12 093	-14 059
Summa driftskostnader	-1 613 293	-1 461 429

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-433 505	-413 657
IT-kostnader	-15 449	-31 934
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-16 376
Övriga förvaltningskostnader	-5 075	-14 985
Kreditupplysningar	-375	-3 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 058	-10 074
Medlems- och föreningsavgifter	-2 268	-2 268
Bankkostnader	-3 046	-3 108
Summa övriga externa kostnader	-479 276	-495 603

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 600	-71 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-2 000
Sociala kostnader	-28 152	-22 999
Summa personalkostnader	-117 752	-96 199

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-804 096	-804 096
Avskrivningar tillkommande utgifter	-85 888	-85 888
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-889 985	-889 985

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 927	52 903
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	71
Övriga ränteintäkter	13	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 940	52 985

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-618 993	-886 985
Övriga räntekostnader	-3 601	-595
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-622 594	-887 580

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	91 868 000	91 868 000
Mark	31 000 000	31 000 000
Tillkommande utgifter	1 699 822	1 699 822
	124 567 822	124 567 822
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 567 822	124 567 822
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 020 742	-8 216 646
Tillkommande utgifter	-1 418 849	-1 332 960
	-10 439 591	-9 549 606
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-804 096	-804 096
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-85 888	-85 888
	-889 984	-889 984
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 329 575	-10 439 590
Restvärde enligt plan vid årets slut	113 238 247	114 128 231
Varav		
Byggnader	82 043 162	82 847 258
Mark	31 000 000	31 000 000
Tillkommande utgifter	195 085	280 973
Totalt taxeringsvärde	115 200 000	110 059 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 000 000</i>	<i>84 059 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 200 000</i>	<i>26 000 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott (Ny installation av laddstolpar)	90 000	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	90 000	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 000	81 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 000	81 000



Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 220	204
Summa övriga fordringar	2 220	204

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	100 431	94 225
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 853	108 340
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 253	30 207
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	4 114
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 206	56 958
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353 038	293 843

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 745 275	1 717 349
Transaktionskonto	1 741 322	1 085 177
Summa kassa och bank	3 486 597	2 802 526

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	29 372 210	30 372 166
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-999 956	-530 848
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 396 473	-14 662 009
Långfristig skuld vid årets slut	13 975 781	14 710 201

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,93%	2026-10-12	4 276 069,00	0,00	100 000,00	4 176 069,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2026-10-30	11 258 620,00	0,00	469 108,00	10 789 512,00
SBAB	1,10%	2027-08-16	3 508 890,00	0,00	100 000,00	3 408 890,00
SBAB	1,25%	2028-05-15	7 207 242,00	0,00	82 000,00	7 125 242,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2028-09-01	4 121 345,00	0,00	248 848,00	3 872 497,00
Summa			30 372 166,00	0,00	999 956,00	29 372 210,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 16 396 429 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 999 956 kr löpande amortering och resterande 14 396 473 kr för omförhandling då lånen förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 13 975 781 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 24 732 430 kr.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	100 581	0
Summa övriga skulder	100 581	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 328	15 521
Upplupna räntekostnader	67 240	74 273
Upplupna driftskostnader	0	7 300
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 919	0
Upplupna elkostnader	21 312	11 154
Upplupna vattenavgifter	50 475	39 103
Upplupna värmekostnader	68 120	59 261
Upplupna kostnader för renhållning	5 697	5 997
Upplupna revisionsarvoden	18 250	17 313
Upplupna styrelsearvoden	53 800	49 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 968
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	990
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	328 726	269 345
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	634 103	555 625

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	41 472 000	41 472 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 13 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jörgen Olofsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Robin Nordström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

~~Nadia Taylor~~, Suppleant Emil Andersson träder in i
stället för ordinarie ledamot

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kenneth Ekman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Dario Vrebac,

SIGNERAS DIGITALT

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2026-
Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Jens Trulsson
Föreningsrevisor



Verification

Document ID 09222115557575325953

Document

Årsredovisning 2025 - Rbf Solfångaren 5
Main document
25 pages
Initiated on 2026-04-14 12:56:21 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2026-04-20 16:00:27 CEST (+0200)

Signatories

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "DARIO VREBAC"
Signed 2026-04-14 12:57:27 CEST (+0200)

Jörgen Olofsson (JO)
jorgeno@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Carl Erik Jörgen Olofsson"
Signed 2026-04-15 08:30:06 CEST (+0200)

Kenneth Ekman (KE)
bkekman@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KENNETH EKMAN"
Signed 2026-04-14 13:47:09 CEST (+0200)

Robin Nordström (RN)
nordstrom.robin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Robin Stefan Nordström"
Signed 2026-04-14 13:53:26 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575325953

Emil Andersson (EA)
andersson.emil1989@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EMIL
ANDERSSON"
Signed 2026-04-14 19:57:40 CEST (+0200)

Rijad Sadikovic (RS)
Faktor AB
rijad.sadikovic@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "RIJAD
SADIKOVIC"
Signed 2026-04-20 16:00:27 CEST (+0200)

Jens Trulsson (JT)
jens.trulsson@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "Jens
Trulsson"
Signed 2026-04-14 13:10:50 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solfångaren 5 i Lund

Org.nr 769615-0163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solfångaren 5 i Lund för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. 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 agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Solfångaren 5 i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med



hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-20 13:59:52 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC



SE BankID - 2e5de426-29d4-48bd-8639-42bcd31224fb

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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 22 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.

BRF Solfångaren 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Solfångaren 5 i Lund 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

