

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Solfjädern 2
Org nr: 769607-1328

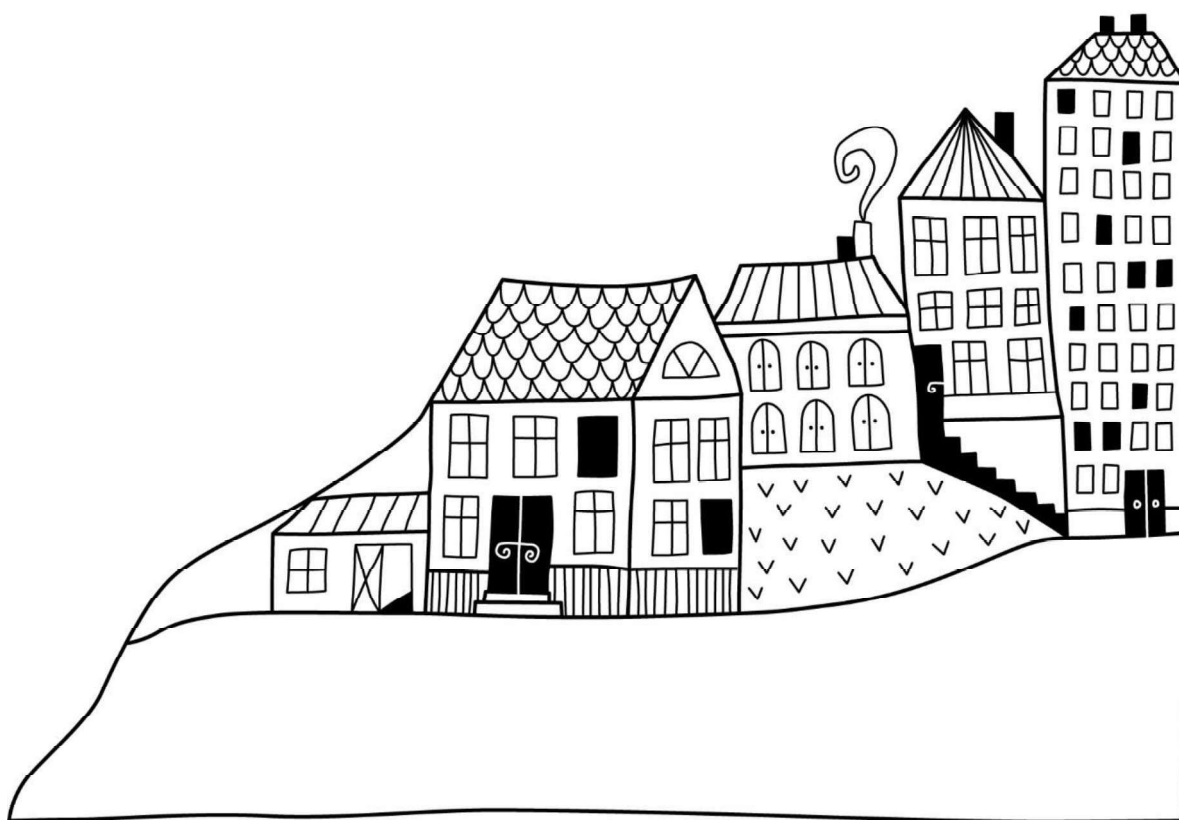


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Solfjäders 2 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-13.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år, vilket främst beror på de höjda årsavgifterna som genomfördes under 2025. Avgiftshöjningen har stärkt föreningens intäkter och därmed bidragit till ett förbättrat ekonomiskt utfall.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i annat fall i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 880 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 276 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Det pågår en process med att fusionera Brf Solfjäders 1, Brf Solfjäders 2, samt Brf Solfjäders 3. Fusionsplanen är framtagen men har ännu inte antagits på en föreningsstämma.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Landsdomaren 15 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 62 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2001. Fastighetens adress är Margaretaavägen 3 D-L i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	32
4 rum och kök	14
5 rum och kök	4

Total tomtarea 7 682 m²

Total bostadsarea 5 264 m²

Årets taxeringsvärde 152 385 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 149 418 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är tillsammans med Brf Solfjädern 1 och Brf Solfjädern 3 delaktig i Solfjädersns samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Lund Landsdomaren GA:2. Föreningens andel är (62/143).

Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, parkeringsplatser, sophus, gång- och transportvägar inklusive belysning, grönytor, samt undercentral med mätare för vatten och värme. Samfälligheten administrerar även uthyrningen av föreningens garageplatser till medlemmarna i medlemsföreningarna.

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 239 tkr och planerat underhåll för 758 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 upprättades 2021 och sträcker sig till 2049. Underhållsplanen är uppdaterad under 2025/2026 och visar på en rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll på 1 030 tkr/år (196 kr/m²). Föreningen har avsatt 1 030 tkr (196 kr/m²) till underhållsfonden för år 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av samtliga fönster	2020
Installation av LED-belysning	2021
Spolning av avloppsstammar	2021
Installation av IMD-el	2022
Målning entréparti	2022
Målning trapphus, källare	2023
Renovering av ballkonger	2025
OVK-besiktning rensning av kanaler	2025
Spolning av avloppsstammar	2025

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	757 731

Planerat underhåll	År	Belopp
Invändigt underhåll – golv, klinker, målning	2026	133 000
Utvändigt underhåll – fasader/entréer	2026	19 000
Tekniskt underhåll - VA	2026	53 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustaf Karlsson	Ordförande	2026
Johan Andersson	Vice ordförande	2026
Siv Tjärnberg	Ledamot	2026
Annika Winqvist	Ledamot	2026
Tove Diswall	Ledamot	2026
Gabriel Sjöberg	Ledamot	2026
Lisette Linse	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Hansen	2026
Ola Brandelius	2026
Tord Diswall	2026

Föreningens firma tecknas av Lisette Linse och Gustaf Karlsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningen ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har under året valt att övergå till redovisningsregelverket K3 från 2026-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 13,4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5% från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 039 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.

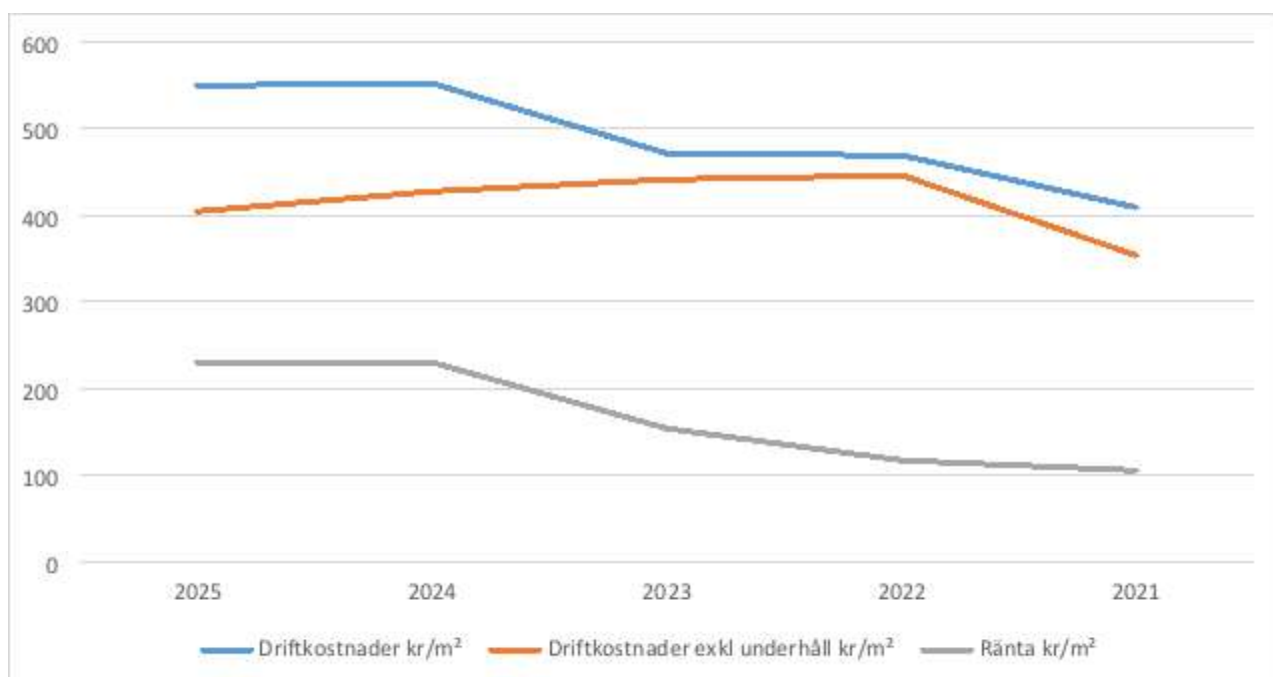
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 757	5 102	4 468	4 441	4 059
Rörelsens intäkter	5 810	5 198	4 547	4 445	4 060
Resultat efter finansiella poster*	396	-165	124	284	276
Årets resultat	396	-165	124	284	276
Resultat exkl avskrivningar	1 275	715	1 000	1 149	1 130
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	245	-315	552	1 044	1 024
Balansomslutning	117 715	117 178	118 327	118 095	118 361
Årets kassaflöde	1 423	76	670	-19	-205
Soliditet %*	51	51	51	51	51
Likviditet %	12	7	137	5	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	97	92	91
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 092	968	841	774	705
Driftkostnader kr/kvm	548	550	470	469	408
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	404	427	440	445	353
Energikostnad kr/kvm*	65	57	60	75	22
Underhållsfond kr/kvm	180	128	55	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	196	196	85	20	20
Sparande kr/kvm*	391	259	220	242	269
Ränta kr/kvm	228	229	153	116	106
Skuldsättning kr/kvm*	10 601	10 715	10 867	10 814	10 986
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 601	10 715	10 867	10 814	10 986
Räntekänslighet %*	9,7	11,1	12,9	14,0	15,6

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	69 200 000	673 032	-9 551 403	-164 698
Disposition enl. årsstämmobeslut			-164 698	164 698
Reservering underhållsfond		1 030 000	-1 030 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-757 731	757 731	
Årets resultat				395 800
Vid årets slut	69 200 000	945 301	-9 988 370	395 800

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 716 101
Årets resultat	395 800
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 030 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	757 731
Summa	-9 592 569

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-9 592 569**

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	5 757 376	5 102 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 870	95 430
Summa rörelseintäkter		5 810 127	5 197 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 886 447	-2 895 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-363 165	-313 794
Personalkostnader	Not 6	-112 620	-93 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-879 929	-879 929
Summa rörelsekostnader		-4 242 280	-4 183 432
Rörelseresultat		1 567 967	1 014 326
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 516	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 651	27 397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 202 333	-1 206 420
Summa finansiella poster		-1 172 166	-1 179 024
Resultat efter finansiella poster		395 800	-164 698
Årets resultat		395 800	-164 698



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	113 971 273	114 824 826
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	176 865	203 241
Summa materiella anläggningstillgångar		114 148 138	115 028 067
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	216 783	216 783
Summa finansiella anläggningstillgångar		216 783	216 783
Summa anläggningstillgångar		114 364 921	115 244 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	15 522	1 028
Övriga fordringar	Not 13	239 217	246 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	121 364	134 376
Summa kortfristiga fordringar		376 103	382 334
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 974 374	1 551 212
Summa kassa och bank		2 974 374	1 551 212
Summa omsättningstillgångar		3 350 477	1 933 547
Summa tillgångar		117 715 398	117 178 397

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 200 000	69 200 000
Fond för yttre underhåll		945 301	673 032
Summa bundet eget kapital		70 145 301	69 873 032
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 988 370	−9 551 403
Årets resultat		395 800	−164 698
Summa fritt eget kapital		−9 592 569	−9 716 101
Summa eget kapital		60 552 732	60 156 931
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 975 000	29 328 249
Summa långfristiga skulder		28 975 000	29 328 249
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 827 249	27 074 000
Leverantörsskulder		123 139	144 773
Skatteskulder		18 066	19 288
Övriga skulder		460 946	−4 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	758 267	459 180
Summa kortfristiga skulder		28 187 666	27 693 216
Summa eget kapital och skulder		117 715 398	117 178 397



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 567 967	1 014 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	879 929	879 929
Utdelningar	6 516	
	2 454 411	1 894 255
Erhållen ränta	-16 020	27 397
Erlagd ränta	-1 061 235	-1 209 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 377 156	712 648
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	45 902	344 254
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	600 103	-180 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 023 162	875 944
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 423 162	75 944
Likvida medel vid årets början	1 551 212	1 475 268
Likvida medel vid årets slut	2 974 374	1 551 213



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
Installationer	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	5 470 596	4 824 096
Elavgifter	276 772	271 882
Övriga ersättningar	10 010	6 352
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Summa nettoomsättning	5 757 376	5 102 328

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	52 751	95 430
Summa övriga rörelseintäkter	52 751	95 430

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-757 731	-646 250
Reparationer	-239 337	-253 775
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-140 815	-131 490
Samfällighetsavgifter	-1 084 976	-1 152 296
Försäkringspremier	-67 104	-61 459
Kabel- och digital-TV	-32 921	-45 120
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 898	-7 123
Obligatoriska besiktningar	-73 780	-25 220
Bevakningskostnader	0	-8 000
Förbrukningsinventarier	-13 044	-3 894
Fastighetsel	-342 451	-301 509
Förvaltningsarvode drift	-125 390	-259 749
Summa driftskostnader	-2 886 447	-2 895 886

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-149 176	-70 956
IT-kostnader	-12 675	-12 675
Arvode, yrkesrevisorer	-26 532	-16 126
Övriga försäljningskostnader	-4 234	0
Övriga förvaltningskostnader	-64 851	-72 068
Kreditupplysningar	-248	-4 186
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 584	-8 022
Kontorsmateriel	-700	-869
Tidskrifter och facklitteratur	0	-91
Medlems- och föreningsavgifter	-6 490	-6 490
Konsultarvoden	-71 334	-51 369
Bankkostnader	-5 842	-6 570
Advokat och rättegångskostnader	0	-7 250
Övriga externa kostnader	-10 501	-57 123
Summa övriga externa kostnader	-363 165	-313 794

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-80 000
Sociala kostnader	-22 620	-13 823
Summa personalkostnader	-112 620	-93 823



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-853 553	-853 553
Avskrivning Installationer	-26 376	-26 376
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-879 929	-879 929

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	6 516	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 516	0

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 100 000	95 100 000
Mark	32 000 000	32 000 000
	127 100 000	127 100 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 100 000	127 100 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 275 174	-11 421 622
	-12 275 174	-11 421 622

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-853 553	-853 553
	-853 553	-853 553

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 128 727	-12 275 175
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	81 971 273	82 824 826
Mark	32 000 000	32 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	150 000 000	147 000 000
Lokaler	2 385 000	2 418 000

Totalt taxeringsvärde

	152 385 000	149 418 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 385 000</i>	<i>101 418 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 000 000</i>	<i>48 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	263 762	227 566
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	263 762	263 763
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-60 521	-34 145
	-60 521	-34 145
Årets avskrivningar		
Installationer	-26 376	-26 376
	-26 376	-26 376
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-86 897	-60 521
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-86 897	-60 521
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 865	203 241
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	176 865	203 241

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	216 783	216 783
Summa andra långfristiga fordringar	216 783	216 783

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	15 522	1 028
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 522	1 028

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 434	30 147
Andra kortfristiga fordringar	216 783	216 783
Summa övriga fordringar	239 217	246 930

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	39 671	0
Förutbetalda försäkringspremier	68 554	67 104
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 299	11 362
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 840	55 911
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 364	134 376

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 771 938	1 020 802
Transaktionskonto	1 202 436	530 410
Summa kassa och bank	2 974 374	1 551 212

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	55 802 249	56 402 249
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-800 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 827 249	-26 274 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 975 000	29 328 249

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,89%	2028-12-30	13 975 000,00	0,00	0,00	13 975 000,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-03-02	5 474 000,00	0,00	0,00	5 474 000,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-03-03	6 825 000,00	0,00	0,00	6 825 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2026-09-01	4 533 249,00	0,00	0,00	4 533 249,00
STADSHYPOTEK	4,43%	2026-09-01	10 595 000,00	0,00	600 000,00	9 995 000,00
SBAB	3,10%	2027-11-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
Summa			56 402 249,00	0,00	600 000,00	55 802 249,00

*Senast kända räntesatser



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 278	25 136
Upplupna räntekostnader	144 092	2 994
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 274
Upplupna elkostnader	37 484	37 473
Upplupna revisionsarvoden	17 625	14 063
Upplupna styrelsearvoden	90 000	80 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	440 728	297 240
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	758 267	459 180

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	59 800 000	59 800 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den xxxx-xx-xx

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gustaf Karlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Siv Tjärnberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lisette Linse,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Annika Winqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gabriel Sjöberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tove Diswall,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Andersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats
Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574638766

Dokument

Årsredovisning Solfjädern 2 2025 Sign
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-04-07 08:06:21 CEST (+0200) av Niklas
Frisell (NF)
Färdigställt 2026-04-21 07:21:56 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Frisell (NF)
Riksbyggen
niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-04-21 07:21:56 CEST (+0200)

Gustaf Karlsson (GK)
Brf Solfjädern 2
gustaf.ice@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Gustaf Sven Karlsson"
Signerade 2026-04-08 15:50:55 CEST (+0200)

Johan Andersson (JA)
Brf Solfjädern 2
johan.p.a.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Pär Axel Andersson"
Signerade 2026-04-17 15:36:23 CEST (+0200)

Siv Tjärnberg (ST)
Brf Solfjädern 2
siv.tjernberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIV
JANSSON TJÄRNBERG"
Signerade 2026-04-07 17:27:32 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574638766

Annika Winqvist (AW)

Brf Solfjädern 2

enlundabosbetraktelser@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA KRISTINA WINQVIST"

Signerade 2026-04-13 21:21:32 CEST (+0200)

Tove Diswall (TD)

Brf Solfjäern 2

tove.diswall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN TOVE VENDELA DISWALL"

Signerade 2026-04-09 17:58:11 CEST (+0200)

Gabriel Sjöberg (GS)

Brf Solfjädern 2

ga22be@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MÅNS GABRIEL SJÖBERG"

Signerade 2026-04-14 00:30:22 CEST (+0200)

Lisette Linse (LL)

Brf Solfjädern 2

lisette.linse@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISETTE LINSE"

Signerade 2026-04-09 10:49:24 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solfjädern 2

Org.nr 769607-1328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solfjädern 2 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Bostadsrättsföreningen Solfjädern 2 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 vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
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>

2026-04-21 05:20:54 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 1cb837ec-e28a-4678-bc4e-12f276485764

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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsförening Solfjädern 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Solfjädern 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

