

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Solvändan i Trelleborg
Org nr: 747000-1160



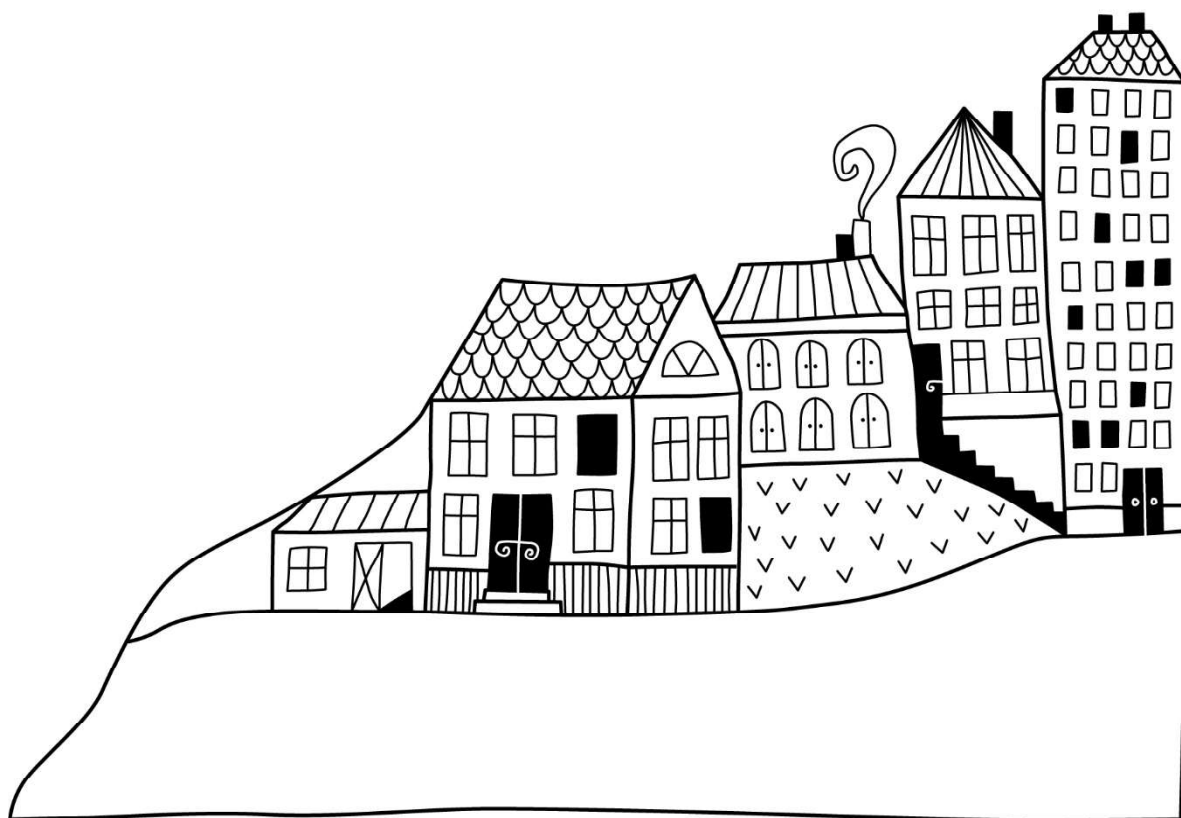


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Solvåndan i
Trelleborg avger härmed
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 har sitt säte i Trelleborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-15.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 694 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 769 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Flintspetsen 1, Stenyxan 1 och Väster Jär 4:15 i Trelleborgs Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 138 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965-68. Fastigheternas adress är Hallasvängen 31-37 i Trelleborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Försäkringen innefattar även styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	36	
3 rum och kök	72	
4 rum och kök	18	
Summa	138	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	13	
Garage	62	
P-platser	88	8 st med laddstolpe

Area:

Total tomtarea	23 069 m ²
Total bostadsarea	9 669 m ²
Lokaler bostadsrätt	472 m ²
Garagelokaler	960 m ²
Total lokalarea	1 432 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	101 333 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 005 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 285 tkr och planerat underhåll för 172 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar föreningens underhållsbehov. Föreningens underhållsbehov på evig sikt är 1 480 tkr. (153 kr/m²). Avsättning för underhåll har under verksamhetsåret skett med 1 480 tkr (153 kr/m²) enligt rekommenderad avsättning på evig sikt för att underhållsfonden skall vara i fas. Föreningen redovisar i K3-regelverket, därmed är avsättningen till underhållsfonden lägre än den genomsnittliga kostnaden/m². Detta beror på att flertalet av komponenterna i underhållsplanen hanteras av avskrivningarna i resultaträkningen.

Utförda fastighetsförbättringar

Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation, byte till FTX	2014	
Källar- och trappbelysning	2014	
Byte låssystem	2014	
Total omarbetning lekplats, inkl marktegel etc	2014	
Fönsterbyte	2014-2015	
Inglasning av balkonger	2014-2015	
Ventilation	2015	
Pappning av tak	2017-2018	
Installation av gemensam el	2017	
Bygg en ny lekplats	2018	
Anläggning av nya p-platser	2020	
Installation av solceller	2020	
Laddstolpar på 4 st parkeringar	2021	
Laddstolpar på 4 st parkeringar	2022	
Ombyggnad entréer, tillkommande skärmtak	2023	
Installation postboxar	2023	

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Relining av stammar och lägenheter	2013	
Utemiljö, el och asfaltering	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Filmning av bottenavlopp	2018	
Målning av utemöbler	2018	
Tvättning och målning av garage	2018	
Markytor	2018	
Bord och bänkar i utemiljö	2020	
Relining av samlingsledning fortsatt från år 2019	2020	
Leplatsbesiktning Dränering, Stenfickor p-platser	2020	
Energideklaration	2020	
Slutfört relining från 2019-2021	2021	
Säkerhetsdörrar , medlem betalade själva	2021	
Tilläggskostnader Solceller	2021	
Putsat och målat sockel fasad	2021-2022	
Underhållsspolning stammar och avlopp	2023	
Huskropp utvändigt, del av fasadprojekt som är underhåll samt fasadtvätt	2023	
Byte golvbrunnar	Löpande efter behov	
Tvättstuga byte torkskåp	2024	
Fläktar till ventilation i elcentral	2024	
Målning plank och bänkar	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt - fasadtvätt	124 928
Markytor – underhåll av sophus och målning	46 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Ljungqvist	Ordförande	2027
Ann Sjöberg	Sekreterare	2027
Emma Lantz	Ledamot	2026
Billy Wingren	Ledamot	2026
Anna Centervall	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Olsen	Suppleant	2026
Felicia Nordstrandh	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter		
Sissel Ohlin	Suppleant förtroendevald revisor	2026

Valberedning		
Magnus Andersson (sammankallande)	Valberedning	2026
Marina Jovanova	Valberedning	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har byggt och färdigställt ett nytt miljöhus.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 165 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 165 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 662 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 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 149	8 004	7 690	7 478	7 325
Rörelsens intäkter	8 156	8 041	7 931	7 591	7 888
Resultat efter finansiella poster*	75	230	-5 806	1 126	-2 035
Årets resultat	75	230	-5 806	1 126	-2 035
Resultat exkl avskrivningar	1 769	1 914	-4 399	2 140	-1 013
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	289	496	-7 013	-488	-3 340
Balansomslutning	41 786	41 979	42 735	51 546	30 612
Årets kassaflöde	591	721	-7 264	10 043	-2 244
Soliditet %*	12	11	11	20	30
Likviditet %	29	31	33	48	290
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	91	92	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	757	740	712	689	674
Driftkostnader kr/kvm	436	391	951	374	699
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	420	378	367	372	386
Energikostnad kr/kvm*	227	194	176	162	170
Underhållsfond kr/kvm	842	740	625	973	739
Reservering till underhållsfond kr/kvm	153	331	235	237	210
Sparande kr/kvm*	175	186	189	195	221
Ränta kr/kvm	80	111	104	32	26
Skuldsättning kr/kvm*	3 138	3 215	3 292	3 379	1 806
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 435	3 519	3 604	3 699	1 977
Räntekänslighet %*	4,5	4,8	5,1	5,4	2,9

* 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

Bundet		Fritt		
Eget kapital i kr				
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	747 896	8 210 667	−4 372 554	230 356
Disposition enl. årsstämmobeslut			230 356	−230 356
Reservering underhållsfond		1 480 000	−1 480 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−343 356	343 356	
Årets resultat				75 179
Vid årets slut	747 896	9 347 311	−5 278 842	75 179

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 142 198
Årets resultat	75 179
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 480 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	343 356
Summa	-5 203 663

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 5 203 663

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	8 148 676	8 003 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 535	37 118
Summa		8 156 211	8 040 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 837 858	-4 359 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-551 875	-505 105
Personalkostnader	Not 6	-224 611	-234 916
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 693 797	-1 683 181
Summa rörelsekostnader		-7 308 142	-6 782 446
Rörelseresultat		848 069	1 258 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	122 993	202 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-895 883	-1 231 176
Summa finansiella poster		-772 890	-1 028 178
Resultat efter finansiella poster		75 179	230 356
Årets resultat		75 179	230 356

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 923 078	31 471 027
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 236 870	1 420 958
Summa materiella anläggningstillgångar		32 159 949	32 891 985
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	207 000	207 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		207 000	207 000
Summa anläggningstillgångar		32 366 949	33 098 985
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	-661
Övriga fordringar	Not 15	341 283	334 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	418 444	478 751
Summa kortfristiga fordringar		759 727	812 236
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	5 029 295	0
Summa kortfristiga placeringar		5 029 295	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 629 855	8 068 181
Summa kassa och bank		3 629 855	8 068 181
Summa omsättningstillgångar		9 418 876	8 880 417
Summa tillgångar		41 785 825	41 979 402

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	747 896	747 896
Fond för yttre underhåll	9 347 311	8 210 667
Summa bundet eget kapital	10 095 207	8 958 563
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 278 842	-4 372 554
Årets resultat	75 179	230 356
Summa fritt eget kapital	-5 203 663	-4 142 198
Summa eget kapital	4 891 544	4 816 365
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 789 300
Summa långfristiga skulder	4 050 000	8 789 300
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	26 899 200
Leverantörsskulder	Not 20	492 556
Skatteskulder	Not 21	20 565
Övriga skulder	Not 22	144 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	817 060
Summa kortfristiga skulder	32 844 281	28 373 736
Summa eget kapital och skulder	41 785 825	41 979 402

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	848 069	1 258 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 693 797	1 683 181
	2 541 866	2 941 715
Erhållen ränta	122 993	202 997
Erlagd ränta	-869 940	-1 255 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 794 919	1 889 535
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	52 509	-205 714
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	562 501	-105 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 409 929	1 578 689
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-961 761	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-961 761	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-857 200	-857 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-857 200	-857 200
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	590 968	721 489
Likvida medel vid årets början	8 068 181	7 346 692
Likvida medel vid årets slut	8 659 150	8 068 181
Kassa och Bank BR	8 659 150	8 068 181

Värdet för likvida medel består av dels kassa och bank, dels kortfristiga placeringar som redovisas i balansräkningen. Kortfristiga placeringar är kapitalplacering av likvida medel under en begränsad tid.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång, finansiell skuld eller eget kapital-instrument i ett annat företag. Detta omfattar RB Brf Solvändan i Trelleborgs fall likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Kundfordringar och övriga fordringar har normalt en kort förväntad löptid och redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta dvs efter avdrag för nedskrivning baserade på individuell prövning per kund. Sådana nedskrivningar redovisas i rörelsens kostnader i årets resultat.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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.

Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder och andra skulder ingår i denna kategori.

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har dock en kort förväntad löptid varför de vanligtvis värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Viktiga bedömningar och uppskattningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

- De avskrivningstider som bolaget tillämpar bygger på förväntad nyttjandeperiod och restvärde för bolagets materiella anläggningstillgångar. Dessa uppskattningar kan visa sig vara väsentligt felaktiga. Dock omprövas dessa årligen varför effekten ej bör bli väsentlig för något enskilt räkenskapsår.
- Värdet på bolagets materiella anläggningsregister omprövas årligen för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, bolagets fastighet, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

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

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Den genomsnittliga avskrivningen av byggnaden motsvarar 2 % per år.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Elinstallation	Linjär	20
Låssystem	Linjär	10
Ventilation	Linjär	20
Balkonginglasning och fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	25
Fasadplåtning	Linjär	20 Färdigavskrivna
VVS	Linjär	10 Färdigavskrivna
Individuell mätning	Linjär	20
Mark	Linjär	-
Lekplats	Linjär	20
Solceller	Linjär	12
P-platser	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10
Postboxar	Linjär	20
Miljöhus 2025 komponentuppdelat	Linjär	15-25

Markvärdet 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	6 398 568	6 273 204
Hyrer, bostäder	0	-10
Hyrer, lokaler	40 160	41 612
Hyrer, garage	229 500	229 500
Hyrer, p-platser	174 600	173 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 284	-1 284
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 575	-6 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 300	-11 700
Rabatter	-900	0
Elavgifter	344 102	297 145
Kabel-tv-avgifter	329 544	329 544
Balkonginglasning	621 000	621 000
Övriga ersättningar	21 946	42 733
Övriga sidointäkter	11 317	15 619
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Summa nettoomsättning	8 148 676	8 003 863

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	7 535	37 118
Summa övriga rörelseintäkter	7 535	37 118

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-171 678	-150 968
Reparationer	-284 597	-226 097
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-273 242	-258 990
Försäkringspremier	-157 627	-140 738
Kabel- och digital-TV	-383 409	-382 518
Återbäring från Riksbyggen	1 400	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-55 553	-13 729
Obligatoriska besiktningar	0	-6 748
Snö- och halkbekämpning	-21 497	-78 047
Statuskontroll	0	-14 513
Förbrukningsinventarier	-23 727	-12 404
Vatten	-542 184	-457 641
Fastighetsel	-537 052	-505 012
Uppvärmning	-1 440 482	-1 186 617
Sophantering och återvinning	-245 558	-224 745
Förvaltningsarvode drift	-702 651	-700 880
Summa driftskostnader	-4 837 858	-4 359 245

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-402 591	-388 105
Lokalkostnader	0	-1 931
IT-kostnader	-2 554	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 475	-19 376
Övriga förvaltningskostnader	-8 749	-5 290
Kreditupplysningar	-5 398	-1 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 387	-38 676
Representation	-1 844	0
Kontorsmateriel	-52	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 796	-5 976
Konsultarvoden	-62 846	-14 572
Bankkostnader	-4 785	-5 614
Advokat och rättegångskostnader	-10 000	-17 500
Övriga externa kostnader	-2 398	-6 190
Summa övriga externa kostnader	-551 875	-505 105

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-110 850	-116 420
Sammanträdesarvoden	-34 730	-37 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 331	-24 832
Sociala kostnader	-53 700	-56 164
Summa personalkostnader	-224 611	-234 916

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 442 569	-1 431 953
Avskrivning Markanläggningar	-67 140	-67 140
Avskrivning Maskiner och inventarier	-26 905	-26 905
Avskrivning Installationer	-157 183	-157 183
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 693 797	-1 683 181

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	118 926	195 826
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	163
Övriga ränteintäkter	3 876	7 008
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	122 993	202 997

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-888 883	-1 231 046
Övriga räntekostnader	-75	-130
Övriga finansiella kostnader	-6 925	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-895 883	-1 231 176

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 828 045	50 828 045
Tomtmark	273 000	273 000
Markanläggning	2 087 080	2 087 080
Summa vid årets början	53 188 125	53 188 125
Årets anskaffningar		
Byggnader	961 761	0
Summa årets anskaffningar	961 761	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 149 886	53 188 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 942 027	-18 510 074
Markanläggningar	-1 115 214	-1 048 074
	-21 057 241	-19 558 148
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 442 569	-1 431 953
Årets avskrivning markanläggningar	-67 140	-67 140
	-1 509 709	-1 499 093
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 566 950	-21 057 241
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 923 078	31 471 027
Varav		
Byggnader	29 745 353	30 226 161
Mark	273 000	273 000
Markanläggningar	904 725	971 866
Taxeringsvärden		
Bostäder	97 800 000	97 887 000
Lokaler	3 533 000	2 118 000
Totalt taxeringsvärde	101 333 000	100 005 000
<i>varav byggnader</i>	<i>76 223 000</i>	<i>76 095 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 110 000</i>	<i>23 910 000</i>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Föreningen har inga maskiner eller andra tekniska anläggningar.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	269 048	269 048
Installationer	1 978 069	1 978 069
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 247 117	2 247 117
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-242 007	-215 102
Installationer	-584 152	-426 970
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början	-826 159	-642 072
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-26 905	-26 904
Installationer	-157 183	-157 183
Summa årets avskrivningar	-184 088	-184 087
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-242 007	-215 102
Installationer	-584 152	-426 970
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-826 159	-642 072
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 236 871	1 420 958
Varav		
Inventarier och verktyg	137	27 041
Installationer	1 236 734	1 393 917
Not 13 Andelar i intresseföretag		
	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening, 414 st x 500 kr/andel	207 000	207 000
Summa andelar i intresseföretag	207 000	207 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-661
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-661
Not 15 Övriga fordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	340 381	334 146
Momsfordringar	902	0
Summa övriga fordringar	341 283	334 146

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	166 338	157 627
Förutbetalt förvaltningsarvode	100 648	180 776
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 762	61 009
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 048	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 648	79 338
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	418 444	478 751

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar, kapitalplaceringskonto SBAB 2026-03-17	5 029 295	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	5 029 295	0

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel, SBAB	1 366 045	6 366 045
Transaktionskonto, Swedbank	2 261 810	1 700 136
Summa kassa och bank	3 629 855	8 068 181

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 831 300	35 688 500
Nästa års lån för omsättning	-30 024 000	-26 042 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-757 300	-857 200
Långfristig skuld vid årets slut	4 050 000	8 789 300

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,18%	2025-01-24	4 750 000,00	-4 750 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,43%	2025-07-22	8 013 500,00	-7 745 600,00	267 900,00	0,00
NORDEA	2,38%	2026-07-22	0,00	7 745 600,00	89 300,00	7 656 300,00
SWEDBANK	2,43%	2026-01-28	0,00	4 750 000,00	0,00	4 750 000,00
SWEDBANK	2,37%	2026-03-28	4 825 000,00	0,00	100 000,00	4 725 000,00
NORDEA	2,34%	2026-12-30	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	1,18%	2026-11-25	4 450 000,00	0,00	100 000,00	4 350 000,00
SWEDBANK	1,25%	2030-03-25	4 650 000,00	0,00	300 000,00	4 350 000,00
Summa			35 688 500,00	0,00	857 200,00	34 831 300,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 757 300 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har 5 lån som sätts om under kommande år till ett värde av 30 024 000. Styrelsen har för avsikt att på bästa sätt förvalta lånen utifrån marknadsläget vid tidpunkten för omsättningsdagen.

Not 20 Leverantörsskulder		2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder		341 272	430 342
Ej reskontraförda leverantörsskulder		433 120	62 214
Summa leverantörsskulder		774 392	492 556
Not 21 Skatteskulder		2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder		273 242	258 990
Debiterad preliminärskatt		-243 826	-238 425
Summa skatteskulder		29 416	20 565
Not 22 Övriga skulder		2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning		55 601	0
Medlemmarnas reparationsfonder		88 964	91 974
Övriga skulder		675	0
Skuld för moms		0	-4 349
Skuld sociala avgifter och skatter		44 991	56 730
Summa övriga skulder		190 231	144 355
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader		128 459	102 516
Upplupna elkostnader		64 513	72 210
Upplupna värmekostnader		201 493	146 540
Upplupna revisionsarvoden		20 475	19 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 125	19 165
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter		652 876	457 255
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 068 941	817 060
Not 24 Ställda säkerheter		2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning		38 793 100	38 793 100
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser			
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång			
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.			

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30.

Årsredovisningen undertecknas enligt datum för digital påskrift.

André Ljungqvist,

Ann Sjöberg,

Emma Lantz,

Billy Wingren,

Anna Centervall,

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt
datum för digital signering.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Niklas Palm
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576181687

Dokument

BRF Solvåndan Årsredovisning 2025
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2026-04-23 07:25:00 CEST (+0200) av Ulf Andersson (UA)
Färdigställt 2026-04-27 10:55:09 CEST (+0200)

Initierare

Ulf Andersson (UA)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

André Ljungqvist (AL) BRF Solvåndan andre@ljungqvist.me Signerade 2026-04-23 08:52:50 CEST (+0200)	Ann Sjöberg (AS) BRF Solvåndan ann.sjoberg@brfsolvandan.com Signerade 2026-04-26 18:49:53 CEST (+0200)
Billy Wingren (BW) BRF Solvåndan billy.wingren@brfsolvandan.com Signerade 2026-04-23 08:47:06 CEST (+0200)	Emma Lantz (EL) BRF Solvåndan emma.lantz@brfsolvandan.com Signerade 2026-04-24 16:11:40 CEST (+0200)
Anna Centervall (AC) Riksbyggen anna.centervall@riksbyggen.se Signerade 2026-04-24 15:16:44 CEST (+0200)	Niklas Palm (NP) Förtroendevald revisor nikpal@hotmail.se Signerade 2026-04-26 19:18:27 CEST (+0200)
Håkan Ekstrand (HE) Faktor AB hakan.ekstrand@faktor.se Signerade 2026-04-27 10:55:09 CEST (+0200)	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576181687

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvändan i Trelleborg

Org.nr 747000-1160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvändan i Trelleborg 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvåndan i Trelleborg 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, signeras och dateras digitalt

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>

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvändan i Trelleborg

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Solvändan i
Trelleborg 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

