

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Solängen 1
Org nr: 746001-1047

2024-09-01 – 2025-08-31

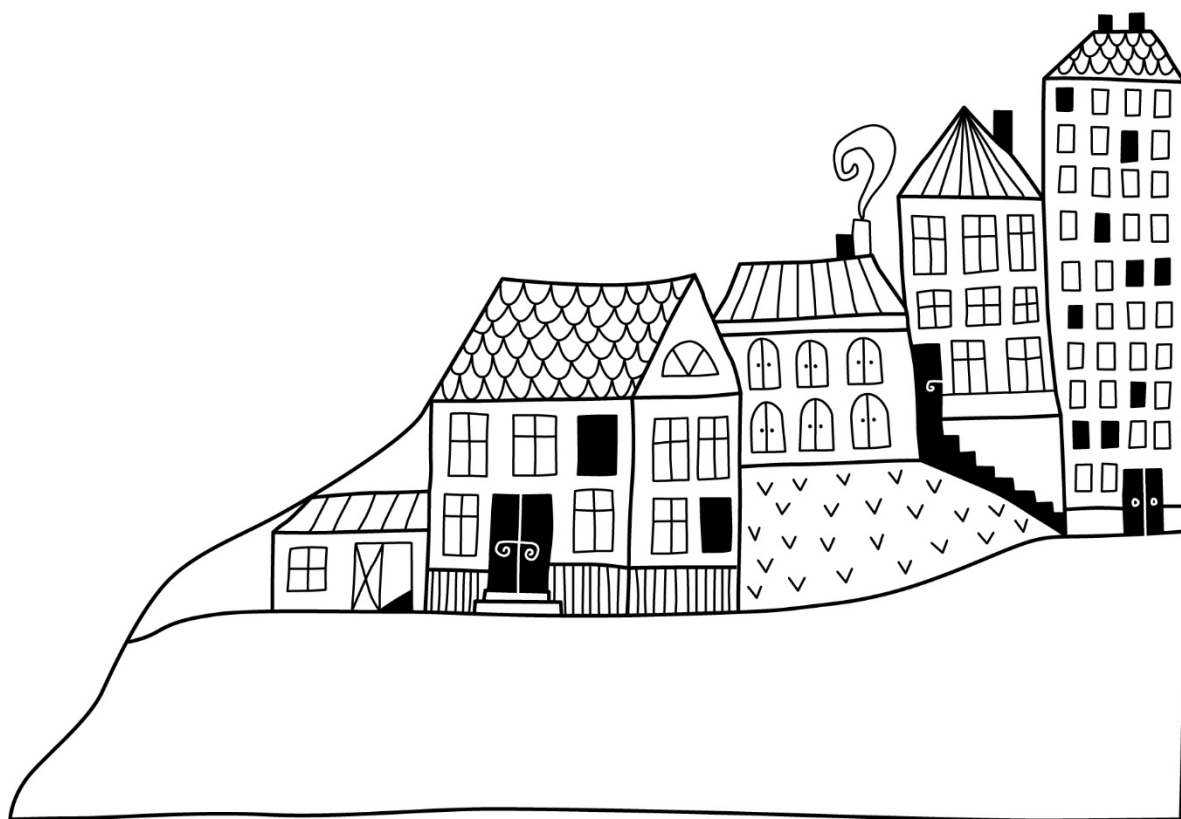


Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av medlem hänskjuten fråga:
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Solängen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-07-05. Nuvarande stadgar registrerades 2024-02-23. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningen upprättar och följer en underhållsplan för att verka för att fastigheterna är i gott skick. Medel för att underhålla fastigheterna reserveras i en underhållsfond. Styrelsen arbetar med en budget och analyser över 5 år för att över längre tid kunna försöka förstå ekonomiska konsekvenser.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 86% till 46%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Amortering för kommande räkenskapsår klassificeras även dessa som kortfristiga skulder.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 726 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 698 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen disponerar med tomträtt kvarteret Grentofta 1-2 i Malmö kommun. Byggnaderna är uppförda 1977. Antalet lägenheter är 156 st.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 597 466kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 r.o.k	28	
3 r.o.k	56	
4 r.o.k	56	
5 r.o.k	16	
Summa	156	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	3	Fotvårdsspecialist, lagerlokal, gemensamhetslokal
Garage	158	
P-platser	35	

Area:		
Total tomtarea		43 618 m ²
Bostäder bostadsrätt		13 064 m ²
Total bostadsarea		13 064 m ²
Lokaler hyresrätt		263 m ²
Garage		2 196 m ²
Fritidslokal		49 m ²
Taxeringsvärde:		
Årets taxeringsvärde	156 531 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde	144 550 000 kr	

Föreningens väsentliga avtal

Verksamhet	Kommentar
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbo Förvaltning	Överlåtelsesyn
Riksbo Förvaltning	Övervakning värmeanläggning
E.On	Fjärrvärme
Malmö Järncenter	Snöjour
Sydantenn	Fiber (internet, tv, telefoni)

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,82 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 502 tkr och planerat underhåll för 1 265 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 684 tkr per år (301 kr/m²). Av detta är 927 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 3 757 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 927tkr (60 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll av värmecentral	2017/2018	108 tkr
Montering steniskivor gamla soprummen	2017/2018	680 tkr
Anslutning gemensam fiber	2018/2019	1 667 tkr
Renovering förråd med målning	2018/2019	773 tkr
Loftgångsdörrar	2018/2019	59 tkr
Markytor - (oml plattor, trådsågning, trädfräs)	2018/2019	83 tkr
Tvättstuga (byte 3 st torktumlare)	2018/2019	118 tkr
Brunnbyte i lägenheter vid renovering 4st	2018/2019	20 tkr
Postboxar	2019/2020	512 tkr
Vatten och värme	2019/2020	325 tkr
Dörrar, fönster, loftgångar	2019/2020	9 223 tkr
Omläggning plattor	2019/2020	339 tkr
Tvättmaskiner	2020/2021	185 tkr
Miljöhus - Ozonrensare	2020/2021	16 tkr
Dörrar, fönster, målning	2020/2021	10 678 tkr
Omläggning plattor, sandtvätt lekplatser	2020/2021	197 tkr
Garage - tvätt & målning av garegegavlar	2020/2021	29 tkr
Byte golvbrunnar i lägenheter	2021/2022	36 tkr
Markytor, byte slippers mot kantsten	2021/2022	162 tkr
Lokaler – byte golv i lokal	2022/2023	10 tkr
Tvättstugor – 2 st tvättmaskiner, 3 st kupoler	2022/2023	151 tkr
Markytor – staket, plattsättning, murunderhåll	2022/2023	426 tkr

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Bostäder – byte golvbrunnar	40 952
Lokaler – WC och vask	31 010
Gemensamma utrymmen – Målning staket, cykelförråd, torkskåp, belysning tvättstuga	126 999
Installationer – Underhållsspolning, undercentral, ytterbelysning, byte lås i allmänna utrymme till I-lock	937 607
Markytor - asfaltering	73 750
Garage och p-platser – service garage	54 644

Föreningen har inte bytt någon komponent under räkenskapsåret.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bill Jönsson	Ordförande	2026
Jan Brinck	Vice ordförande	2025
Madeleine Waldholm	Ledamot	2026
Mikael Ekelund	Ledamot	2025
Ulf Andersson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jetmir Useinovski	Suppleant	2025
Victor Fransson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Kim Jönsson	Förtroendevald revisor	2025

Efter föregående föreningsstämma som är platserna för valberedning vakanta eftersom ingen var villig att utföra uppdraget.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk för redovisningen från K2 till K3. Detta byte är påkallat efter lagkrav som blev fastställda i juli 2025 och skall gälla från och med 2025. Föreningen har därför beslutat att byta till nya regelverket från och med 2024-09-01 vilket är räkenskapsårets första dag. Föreningen har följt normgivande rekommendationer för bytet och redovisar därför enligt K3 från och med 2024-09-01. Lättnader finns i regelverket för att inte behöva räkna om jämförelsetal i årsredovisning. Denna lättnad är tillämpad i denna årsredovisning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 215 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 216 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med den 1 september 2025.

Årsavgifterna per den 31 augusti 2025 uppgår i genomsnitt till 649 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 7 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	11 681	11 099	10 560	10 213	9 857
Rörelsens intäkter	11 916	11 354	11 226	10 415	10 038
Resultat efter finansiella poster*	-1 028	-717	252	-472	-9 463
Årets resultat	-1 028	-717	252	-472	-9 463
Resultat exkl avskrivningar	698	192	1 160	416	-8 642
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-229	-4 231	-2 575	-3 400	-12 074
Balansomslutning	52 766	54 448	55 313	55 477	56 790
Årets kassaflöde	-62	-425	470	-1 093	-9 119
Soliditet %*	29	30	31	30	30
Likviditet %	46	86	38	28	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	92	88	91	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	0,9	0,9	0,9	1,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	882	796	754	729	706
Driftkostnader kr/kvm	507	500	460	462	1 026
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	426	459	447	402	312
Energikostnad kr/kvm*	235	234	225	202	141
Underhållsfond kr/kvm ***	634	655	413	186	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm **	60	284	240	245	220
Sparande kr/kvm*	126	54	87	86	159
Ränta kr/kvm	60	63	48	39	40
Skuldsättning kr/kvm*	2 209	2 249	2 289	2 329	2 369
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 633	2 681	2 729	2 776	2 824
Räntekänslighet %*	2,9	3,4	3,6	3,8	4,0

* obligatoriska nyckeltal

** förändring pga redovisning K3

*** U-h fond töms årligen pga tidigare historiskt stora underhåll redovisning enligt K2. Numera redovisning enligt K3 som gör att avsättning till underhållsfonden är avsevärt lägre eftersom redovisningen också innehåller komponentbyte.

Årets resultat: Föreningen har ett negativt resultat som är hänförligt till underhåll samt ökade avskrivningar efter övergång till redovisning enligt K3. Resultatet är helt enligt plan för de underhåll som anses vara nödvändigt för fastighetens bästa. Vidare är ökningen av kostnad för avskrivningar en naturlig del för redovisning enligt K3. Föreningen kommer att göra nödvändiga ökningar av avgiften samt arbeta med kostnadseffektiviseringar för att föreningens ekonomi skall vara långsiktigt hållbar.

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	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	855 920	28 464 000	10 203 375	-22 459 229	-717 355
Disposition enl. årsstämmobeslut				-717 355	717 355
Reservering underhållsfond			927 000	-927 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 264 962	1 264 962	
Överföring från uppskrivningsfonden		-774 000		774 000	
Årets resultat					-1 027 516
Vid årets slut	855 920	27 690 000	9 865 413	-22 064 621	-1 027 516

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-23 176 584
Årets resultat	-1 027 516
Överföring från uppskrivningsfond	774 000
Årets fondreservering enligt stadgarna	-927 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 264 962
Summa	-23 092 138

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 23 092 138

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 681 418	11 099 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 911	254 340
Summa		11 916 330	11 353 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 891 117	-7 731 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 601 060	-1 657 974
Personalkostnader	Not 6	-892 460	-931 448
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar *	Not 7	-1 725 535	-909 626
Summa rörelsekostnader		-12 110 173	-11 230 406
Rörelseresultat		-193 843	123 219
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	99 106	142 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-932 779	-983 467
Summa finansiella poster		-833 673	-840 573
Resultat efter finansiella poster		-1 027 516	-717 355
Årets resultat		-1 027 516	-717 355

* Avskrivningarna skiljer sig åt mot jämförelseåret. Förändringen beror på redovisning i K3 för årets avskrivningar och redovisning i K2 för föregående års avskrivningar. Omräkning har ej gjorts med stöd av lätttnadsregler i handledning för konvertering till K3.

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark *	Not 10	45 833 814	47 464 212
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	474 211	569 349
Summa materiella anläggningstillgångar		46 308 026	48 033 561
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	234 000	234 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		234 000	234 000
Summa anläggningstillgångar		46 542 026	48 267 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	538	-242
Övriga fordringar	Not 15	304 449	169 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	942 989	972 781
Summa kortfristiga fordringar		1 247 976	1 141 615
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	3 181 385	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 181 385	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 794 995	2 038 646
Summa kassa och bank		1 794 995	2 038 646
Summa omsättningstillgångar		6 224 356	6 180 261
Summa tillgångar		52 766 382	54 447 822

* Anläggningstillgångar redovisas per 202 5-08-31 enligt K3 och jämförelseåret 2024-08-31 redovisas enligt K2. Omräkning har ej gjorts med stöd av lättnadsregler i handledning för konvertering till K3.



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		855 920	855 920
Uppskrivningsfond		27 690 000	28 464 000
Fond för yttre underhåll		9 865 413	10 203 375
Summa bundet eget kapital		38 411 333	39 523 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 064 621	-22 459 229
Årets resultat		-1 027 516	-717 355
Summa fritt eget kapital		-23 092 137	-23 176 583
Summa eget kapital		15 319 196	16 346 712
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 826 693	30 896 693
Summa långfristiga skulder		23 826 693	30 896 693
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 570 000	4 125 000
Leverantörsskulder	Not 20	611 998	686 594
Skatteskulder	Not 21	36 807	19 098
Övriga skulder	Not 22	701 778	697 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 699 910	1 675 886
Summa kortfristiga skulder		13 620 493	7 204 418
Summa eget kapital och skulder		52 766 382	54 447 822



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-193 843	123 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 725 535	909 626
	1 531 692	1 032 845
Erhållen ränta	204 169	99 294
Erlagd ränta	-937 746	-1 013 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	798 116	118 450
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-211 425	-426 250
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-23 957	507 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 734	199 721
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-625 000	-625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-625 000	-625 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-62 266	-425 279
Likvida medel vid årets början	5 038 646	5 463 925
Likvida medel vid årets slut	4 976 380	5 038 646
Kassa och Bank BR	4 976 380	5 038 646

I värdet för likvida 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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Detta är första året som redovisning sker enligt K3. Konverteringsbalansen är gjord per 2024-09-01 och redovisningen enligt K3 har gjorts för hela räkenskapsåret. I enlighet med lättnadsregler i handledning för konvertering till K3 så behöver föreningen inte räkna om jämförelsetalen vilket föreningen har tillämpat. Därav kan det finnas avvikelser mot föregående år med anledning av nya redovisningsregler. Förklaring är gjord i förekommande fall så det skall framgå så tydligt som möjligt att avvikelse finns. (*)

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad värmesystem	Linjär	16
Byggnad ventilation	Linjär	10
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	16
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	6
Byggnad tak	Linjär	16
Byggnad stomme	Linjär	90
Byggnad inre ytskikt	Linjär	21
Byggnad fönster	Linjär	44
Byggnad fasad	Linjär	20
Byggnad lokalanpassningar	Linjär	8
Byggnad elinstallationer	Linjär	22
Byggnad dörrar	Linjär	22
Byggnad balkonger	Linjär	9
IMD installation	Linjär	10
Kamera Miljöhus	Linjär	5
Inventarier och verktyg	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning *

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 482 488	8 077 944
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-71 711	-71 711
Hyror, bostäder	1 500	1 850
Hyror, lokaler	212 964	199 010
Hyror, garage	468 000	468 000
Hyror, p-platser	31 500	31 500
Hyror, övriga	450	600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 400	-23 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-225	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 314 672	1 314 672
Elavgifter	609 826	535 969
Kabel-tv-avgifter	597 168	543 816
Övriga lokalintäkter	36 700	500
Övriga ersättningar	21 496	20 556
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-21
Summa nettoomsättning	11 681 418	11 099 285

*Uppställningen skiljer sig åt mot föregående års uppställning för not 2 och not 3. Not 2 innefattar fler poster i år och not 3 färre poster.

Not 3 Övriga rörelseintäkter *

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	132 336	176 505
Övriga rörelseintäkter	102 575	77 835
Summa övriga rörelseintäkter	234 911	254 340



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-1 264 962	-644 446
Reparationer	-501 555	-835 671
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-324 254	-324 045
Tomträttsavgäld	-597 466	-597 466
Försäkringspremier	-269 858	-235 986
Kabel- och digital-TV	-572 160	-580 201
Återbäring från Riksbyggen	4 400	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 881	-9 181
Serviceavtal	-52 834	-40 478
Snö- och halkbekämpning	-27 738	-40 452
Statuskontroll	-13 750	-12 152
Förbrukningsinventarier	-110 277	-135 667
Fordons- och maskinkostnader	-11 795	-24 098
Vatten	-632 638	-663 308
Fastighetsel	-1 299 891	-1 182 063
Uppvärmning	-1 726 816	-1 799 910
Sophantering och återvinning	-152 816	-199 597
Förvaltningsarvode drift	-315 827	-408 037
Summa driftskostnader	-7 891 117	-7 731 358

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 476 240	-1 403 830
Lokalkostnader	0	-27 848
Hyra inventarier & verktyg	0	-32 856
IT-kostnader	-3 706	0
Arvode, yrkesrevisor	-27 556	-25 438
Övriga förvaltningskostnader	-22 045	-62 642
Kreditupplysningar	-5 235	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 359	-18 596
Kontorsmateriel	-9 590	-69 708
Telefon och porto	0	-671
Medlems- och föreningsavgifter	-6 552	-6 552
Konsultarvoden	-4 375	0
Bankkostnader	-9 066	-7 244
Övriga externa kostnader	-6 336	-2 534
Summa övriga externa kostnader	-1 601 060	-1 657 974

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-358 553	-370 693
Uttagsskatt	-115 628	-124 289
Styrelsearvoden	-176 350	-168 900
Övriga ersättningar	-46 800	-50 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-2 500
Övriga kostnadsersättningar	-500	-1 050
Pensionskostnader	-24 745	-16 206
Övriga personalkostnader	-13 336	-15 400
Sociala kostnader	-148 547	-181 709
Summa personalkostnader	-892 460	-931 448

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 630 398	-745 670
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-68 819
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 444	-6 444
Avskrivning Installationer	-88 694	-88 694
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 725 535	-909 626

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB, Handelsbanken, Swedbank	96 071	135 347
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	89
Övriga ränteintäkter, Skattekonto	3 035	7 458
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	99 106	142 894

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-932 721	-983 467
Övriga räntekostnader	-58	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-932 779	-983 467

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	27 211 521	27 211 521
Uppskrivning byggnad	30 000 000	30 000 000
Standardförbättringar	5 846 220	5 846 220
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 057 741	63 057 741
	2025-08-31	2024-08-31
Omklassificering byggnadsvärden övergång till K3		
Byggnader	35 846 220	27 211 521
Uppskrivning byggnad	-30 000 000	30 000 000
Standardförbättringar	- 5 846 220	5 846 220
Efter omklassificeringar		
Byggnader	63 057 741	27 211 521
Uppskrivning byggnad	0	30 000 000
Standardförbättringar	0	5 846 220
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 057 741	63 057 741
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 571 558	-9 571 558
Standardförbättringar	-5 207 482	-5 207 482
Summa avskrivningar vid årets början	-15 593 528	-14 779 040
Omklassificering avskrivning enligt plan		
Byggnader	-5 207 482	0
Standardförbättringar	5 207 482	0
Efter omklassificering ackumulerade avskrivningar		
Byggnader	- 15 593 528	0
Standardförbättringar	0	0
Summa avskrivningar vid årets början K3	-15 593 528	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 630 398	-745 670
Årets avskrivning standardförbättringar		-68 818
Summa årets avskrivningar	-1 630 398	-814 488
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 223 926	-15 593 528
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 833 815	46 894 293
Varav		
Byggnader	45 833 815	46 894 293
Standardförbättringar		569 919
Taxeringsvärden		
Bostäder	151 000 000	139 000 000
Lokaler	5 531 000	5 550 000
Totalt taxeringsvärde	156 531 000	144 550 000
<i>varav byggnader</i>	<i>125 645 000</i>	<i>110 664 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 886 000</i>	<i>33 886 000</i>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Föreningen har inga maskiner eller andra tekniska anläggningar.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	461 665	461 665
Installationer	780 063	780 063
	1 241 728	1 241 728
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 241 728	1 241 728
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-429 454	-423 010
Installationer	-242 925	-154 231
	-672 379	-577 241
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-6 444	-6 444
Installationer	-88 694	88 694
	-95 138	82 250
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-435 898	-429 454
Installationer	-331 619	-242 925
	-767 517	-672 379
Restvärde enligt plan vid årets slut	474 211	569 349
Varav		
Maskiner och inventarier	25 767	32 211
Installationer	448 444	537 138
Not 13 Andelar i intresseföretag	2025-08-31	2024-08-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 468 st, 500kr/andel	234 000	234 000
Summa andelar i intresseföretag	234 000	234 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	538	-242
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	538	-242
Not 15 Övriga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	304 449	169 076
Summa övriga fordringar	304 449	169 076



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 426	111 490
Förutbetalda försäkringspremier	93 284	83 289
Förutbetalt förvaltningsarvode	555 061	479 447
Förutbetald elavgift	15 621	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 734	48 558
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 813	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 895	50 842
Förutbetald tomträttsavgäld	199 155	199 155
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	942 989	972 781

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-08-31	2024-08-31
Kapitalplacering Handelsbanken, 2024-11-16, 2,0% (4,11%)	3 181 385	3 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	3 181 385	3 000 000

Not 18 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel, SBAB, Handelsbanken, Swedbank	153 558	617 797
Transaktionskonto, Swedbank	1 641 436	1 420 849
Summa kassa och bank	1 794 995	2 038 646

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	34 396 693	35 021 693
Nästa års lån för omsättning	- 9 945 000	-3 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-625 000	-625 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 826 693	30 896 693

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,52%	2025-08-05	3 500 000,00	-3 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-04-30	0,00	3 500 000,00	0,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-06-01	3 250 000,00	0,00	200 000,00	3 050 000,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-06-01	3 595 000,00	0,00	0,00	3 595 000,00
STADSHYPOTEK	3,57%	2027-03-30	3 482 943,00	0,00	0,00	3 482 943,00
STADSHYPOTEK	3,52%	2028-03-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2030-04-30	4 093 750,00	0,00	425 000,00	3 668 750,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2030-04-30	11 100 000,00	0,00	0,00	11 100 000,00
Summa			35 021 693,00	0,00	625 000,00	34 396 693,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 625 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering kommande fem år är 625 tkr årligen. Genomsnittlig ränta per bokslutsdagen är 2,96% (3,29%). Under nästa räkenskapsår skall tre lån sättas om. Dessa lån bokförs i enlighet med gällande regelverk som kort skuld.

Not 20 Leverantörsskulder	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	205 416	663 356
Ej reskontraförda leverantörsskulder	406 582	23 238
Summa leverantörsskulder	611 998	686 594

Not 21 Skatteskulder	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	324 254	309 780
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	8 046	3 821
Debiterad preliminärskatt	-295 493	-294 503
Summa skatteskulder	36 807	19 098

Not 22 Övriga skulder	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	677 180	674 223
Skuld för moms	9 385	8 212
Skuld sociala avgifter och skatter	15 213	15 404
Summa övriga skulder	701 778	697 839

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	99 649	99 649
Upplupna sociala avgifter	81 542	86 106
Upplupna räntekostnader	104 985	109 952
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 906	0
Upplupna elkostnader	102 078	106 849
Upplupna vattenavgifter	59 964	56 821
Upplupna värmekostnader	71 520	64 998
Upplupna kostnader för renhållning	6 175	3 954
Upplupna revisionsarvoden	28 806	23 125
Upplupna styrelsearvoden	178 900	174 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 675	2 672
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	948 709	947 360
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 699 910	1 675 886

Not 24 Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	37 678 000	37 678 000

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 den 17 oktober 2025.

Årsredovisningen undertecknas enligt datum för digitala påskrifter.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bill Jönsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jan Brinck,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Madeleine Waldholm,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Ekelund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulf Andersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats
enligt datum för digital påskrift.

Mitt granskningsprogram har lämnats
enligt datum för digital påskrift.

Faktor AB
Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Kim Jönsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561554822

Dokument

BRF Solängen 1 Årsredovisning 20250831
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-11-05 10:37:54 CET (+0100) av Ulf
Andersson (UA)
Färdigställt 2025-11-07 09:10:36 CET (+0100)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
ANDERSSON"
Signerade 2025-11-05 10:41:12 CET (+0100)

Bill Jönsson (BJ)
BRF Solängen 1
billjo@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bill
Gösta Robert Jönsson"
Signerade 2025-11-05 10:52:38 CET (+0100)

Jan Brinck (JB)
BRF Solängen 1
jan.brinck@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Sigvard Brinck"
Signerade 2025-11-05 10:47:58 CET (+0100)

Madeleine Waldholm (MW)
BRF Solängen 1
madde.waldholm@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carin
Madeleine Yvonne Waldholm"
Signerade 2025-11-05 18:04:29 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561554822

Mikael Ekelund (ME)
BRF Solängen 1
micke.ekan@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL BERTIL EKELUND"
Signerade 2025-11-06 09:23:01 CET (+0100)

Kim Jönsson (KJ)
Förtroendevald revisor
retrosignmalmo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM
JÖNSSON"
Signerade 2025-11-06 09:26:31 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2025-11-07 09:10:36 CET (+0100)

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 Solängen 1

Org.nr 746001-1047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solängen 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-08-31 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:



FAKTOR

- 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 Solängen 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solängen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Solängen 1 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

