

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Sollentunahus nr 3
Org nr: 714800-2871

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Sollentunahus nr 3 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 Sollentuna Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 810 159 kr.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 859 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 459 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Handfatet 1 i Sollentuna kommun. På fastigheterna finns 101 radhus i en- och tvåplan, samt kvartershus innehållande samlingslokaler, tvättstugor och bastu. Radhusen finns samlade i 19 bostadskroppar med en sammanlagd area på 8 989 kvm. Byggnaderna är uppförda 1975 – 1977. Fastighetens adress är Tegelhagsvägen 5-209 i Sollentuna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
16	45	17	23	101

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser	Gästlägenhet	Föreningslokal
69	60, varav 35 med laddstolpar	1	1

Total tomtarea 37 340 m²

Total bostadsarea 8 989 m²

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade med Trygg – Hansa försäkring filial. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningen fastighetsförsäkring.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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 256 tkr och planerat underhåll för 50 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.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Dagvattenbrunn	50 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Persson	Ordförande	2026
Anna Hokfelt	Sekreterare	2026
Lars Sundberg	Vice ordförande	2026
Amanda Ruth	Ledamot	2025
Christoph Haidenthaller	Ledamot	2025
Ofelia Ginman	Ledamot	2025
Carl Eliasson Hagerström	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Ohnishi	Suppleant	2026
Martin Jansson	Suppleant	2026
Delal Saleh	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Åkerberg	Auktoriserad revisor	2025
Bengt-Göran Hugosson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Annika Pettersson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Christina Granath, sammankallande	2025	
John Engdahl	2025	
Markus Jonsson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2024 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 4% från 1 april 2025.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 790 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.

Styrelsens ord

Styrelsens ord:

År 2024 var lite lugnare än året innan ur ett ekonomiskt perspektiv, då inflationen sjönk igen, räntorna klättrade sakta nedåt och framtidstron på en mindre orolig ekonomi spred sig i Sverige. Det märktes också i vår förening då både ekonomin och verksamhet präglades av stabilitet.

Vår- och höststädning med mycket hög närvaro, var som alltid fina höjdpunkter med fina möten mellan föreningens medlemmar.

Under 2024 har styrelsen bland annat arbetat med följande projekt och åtgärder:

- Vår- och höststädning där medlemmarna mangrant hjälpts åt att göra fint i området. Sedvanlig gemensam lunch och traditionell klubbkväll är viktiga mötesplatser för oss medlemmar samtidigt som området blir underbart fint.
- Takfläktar har bytts ut och reparerats i 4 hus.
- Föreningens trädgårdsgupper har liksom tidigare år utfört en mycket stor och viktig arbetsinsats med gräsklippning och övrig trädgårdsskötsel på allmänna ytor.
- Föreningen har engagerat åtta sommarjobbande skolungdomar under de första sommarveckorna för att hålla fint och underhålla miljön i området.
- Poolen har löpande sköts av 30 frivilliga medlemmar som med stort engagemang, två och två, tagit hand om var sin vecka under badsäsongen.
- Poolen har tömts och rostfläckar har bearbetats och eliminerats.
- Installeringen av Automatisk backspolning i poolen har fortsatt. Detta ökar reningen och minskar kloråtgången ytterligare
- Ny organisation av föreningens trädgårdsskötsel har skapats
- Trädgårdsexperten från Slottsträdgården Ulriksdal har engagerats för en rundvandring i området och då delgivit oss sina synpunkter kring förbättringar och åtgärder.
- Ett samarbete har inletts med grannföreningen BRF Sollentunahus 2 kring framtagande av planer för renovering av våra tak. Bl.a. har vi gemensamt beställt en utredning av Riksbyggen för att klarlägga förutsättningarna för takrenovering.
- Postboxarna (nya brevlådor) är monterade, besiktigade och godkända.
- Besiktning av våra tre lekplatser är genomförd av en extern besiktningsman, samtliga med godkänt resultat.
- Områdestavlor förnyade och uppsatta för att underlätta att hitta rätt i vårt område

Många medlemmar har på olika sätt bidragit till att göra föreningen bättre och mer trivsamt. Dessa insatser är ovärderliga och Styrelsen vill varmt tacka alla medlemmar för dessa fina insatser.



Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 585	7 109	6 724	6 623	6 552
Resultat efter finansiella poster*	600	716	-55	631	450
Soliditet %*	25	23	21	20	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	94	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	809	772	723	716	706
Driftkostnader kr/kvm	513	471	536	477	475
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	508	457	441	455	439
Energikostnad kr/kvm*	269	236	230	234	216
Underhållsfond kr/kvm	494	387	323	339	282
Sparande kr/kvm*	168	188	174	172	174
Ränta kr/kvm	49	47	31	25	26
Skuldsättning kr/kvm*	2 166	2 212	2 259	2 300	2 337
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 166	2 212	2 259	2 300	2 337
Räntekänslighet %*	2,7	2,9	3,1	3,2	3,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 367 514	0	0	3 482 440	-223 262	707 979
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					707 979	-707 979
Reservering underhållsfond				1 010 000	-1 010 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-50 000	50 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						600 269
Vid årets slut	2 367 514	0	0	4 442 440	-475 283	600 269

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	484 717
Årets resultat	600 269
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 010 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 000
Summa	124 987
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	

Att balansera i ny räkning i kr

124 987

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 585 449	7 241 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	193 798	84 543
Summa		7 779 247	7 325 753
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 614 873	-4 234 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-513 292	-447 882
Personalkostnader	Not 6	-815 508	-703 342
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-859 227	-844 050
Summa rörelsekostnader		-6 802 901	-6 229 407
Rörelseresultat		976 346	1 096 346
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 010
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 730	36 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 807	-426 034
Summa finansiella poster		-376 077	-388 367
Resultat efter finansiella poster		600 269	707 979
Årets resultat		600 269	707 979



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 452 510	22 131 770
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 697 658	1 722 128
Summa materiella anläggningstillgångar		23 150 169	23 853 898
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda Företag (andelar i Riksbyggen)		50 500	50 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 500	50 500
Summa anläggningstillgångar		23 200 669	23 904 398
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		153	4 920
Övriga fordringar		76 344	78 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	183 242	180 808
Summa kortfristiga fordringar		259 739	264 701
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 410 967	3 442 888
Summa kassa och bank		4 410 967	3 442 888
Summa omsättningstillgångar		4 670 706	3 707 589
Summa tillgångar		27 871 375	27 611 986

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 367 514	2 367 514
Fond för yttre underhåll		4 442 440	3 482 440
Summa bundet eget kapital		6 809 954	5 849 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−475 283	−223 262
Årets resultat		600 269	707 979
Summa fritt eget kapital		124 987	484 717
Summa eget kapital		6 934 941	6 334 672
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 280 738	13 030 270
Summa långfristiga skulder		17 280 738	13 030 270
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 187 600	6 855 668
Leverantörsskulder		307 203	272 715
Skatteskulder		44 955	94 113
Övriga skulder		108 296	74 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 007 642	949 999
Summa kortfristiga skulder		3 655 696	8 247 045
Summa eget kapital och skulder		27 871 375	27 611 986



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	976 346	1 096 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	859 227	844 050
	1 835 573	1 940 396
Erhållen ränta	65 730	37 667
Erlagd ränta	-417 915	-426 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 483 388	1 551 537
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 962	-22 206
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	52 827	-871
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 541 178	1 528 460
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-155 498	-732 001
Investeringar i pågående byggnation		555 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155 498	-176 561
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-417 600	-417 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-417 600	-417 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	968 080	934 299
Likvida medel vid årets början	3 442 888	2 508 589
Likvida medel vid årets slut	4 410 967	3 442 888
	4 410 967	3 442 888
Kassa och Bank BR		



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.

Kassaflödesanalysen är upprättat enligt direkt metod.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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
Stomme & grund	Linjär	120
Inre underhåll	Linjär	120
Stammar	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Tvättstuga	Linjär	50
El	Linjär	45
Fönster	Linjär	40
Yttertak	Linjär	40
Relining	Linjär	40
Ventilation	Linjär	20
Undercentraler	Linjär	30
Styr och övervakning	Linjär	15
Resterande	Linjär	50

Pool	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	20
Fibernät	Linjär	20
Solceller	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	15
Postboxar	Linjär	10

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 097 511	6 763 221
Hyrer, garage	251 163	251 157
Hyrer, p-platser	92 496	85 241
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 540	-924
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-212	-363
Rabatter, bostäder	-52 500	-57 000
Elavgifter	70 944	67 287
Kabel-tv-avgifter	106 656	106 656
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 483	18 117
Övriga avgifter	10 448	7 818
Summa nettoomsättning	7 585 449	7 241 210

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter (gästrum, lokal, nycklar, filter m m)	56 782	84 543
Försäkringsersättningar	137 016	0
Summa övriga rörelseintäkter	193 798	84 543



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-50 000	-130 394
Reparationer	-256 465	-232 134
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-962 025	-937 987
Försäkringspremier	-256 315	-232 345
Kabel- och digital-TV	-108 768	-108 768
Återbäring från Riksbyggen	200	1 800
Serviceavtal	-51 981	-53 790
Obligatoriska besiktningar	-3 750	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-30 169	-29 608
Snö- och halkbekämpning	-112 200	-79 050
Förbrukningsinventarier	-18 177	-18 809
Fordons- och maskinkostnader	-24 619	-7 576
Vatten	-490 394	-326 485
Fastighetsel	-269 011	-197 848
Uppvärmning	-1 656 408	-1 595 087
Sophantering och återvinning	-202 453	-151 675
Trädgård och städ	-122 339	-134 376
Summa driftskostnader	-4 614 873	-4 234 133

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-202 404	-191 580
IT-kostnader	-15 179	-13 792
Arvode, yrkesrevisor	-27 375	-20 511
Övriga försäljningskostnader	-2 531	-1 950
Övriga förvaltningskostnader	-128 787	-172 595
Inkasso	-372	-2 555
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 168	-18 218
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	106
Medlems- och föreningsavgifter	-5 050	-2 525
Konsultarvoden	-105 419	0
Bankkostnader	-7 587	-7 593
Övriga externa kostnader	-9 420	-16 668
Summa övriga externa kostnader	-513 292	-447 882



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-471 419	-374 372
Sjuklön	0	-9 047
Styrelsearvoden	-80 776	-80 776
Sammanträdesarvoden	0	-3 350
Övriga ersättningar	-7 895	-7 895
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-18 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 500	-1 876
Pensionskostnader	-36 000	-37 200
Sociala kostnader	-198 918	-170 826
Summa personalkostnader	-815 508	-703 342

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-395 471	-395 844
Avskrivning Markanläggningar	-26 667	-26 667
Avskrivningar Standardförbättringar	-257 123	-257 123
Avskrivning Inventarier	-15 550	0
Avskrivning Installationer	-164 418	-164 418
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-859 227	-844 050



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 477 422	23 477 422
Mark	342 870	342 870
Standardförbättringar - miljöhus & förråd	2 840 064	2 840 064
Standardförbättring - relining	4 604 773	4 604 773
Markanläggning - pool	800 000	800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 065 129	32 065 129
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 771 791	-6 375 948
Standardförbättringar - miljöhus, förråd & relining	-2 788 767	-2 531 645
Markanläggningar	-372 801	-346 134
	-9 933 359	-9 253 727
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-395 471	-395 844
Årets avskrivning standardförbättringar - miljöhus, förråd & relining	-257 123	-257 123
Årets avskrivning markanläggningar - pool	-26 667	-26 667
	-679 261	-679 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 612 620	-9 933 359
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 452 510	22 131 770
Varav		
Byggnader	16 310 160	16 705 631
Mark	342 870	342 870
Standardförbättringar miljöhus, förråd & relining	4 398 947	4 656 070
Markanläggningar - pool	400 533	427 199
Taxeringsvärden		
Småhus	335 040 000	298 795 000
Totalt taxeringsvärde	335 040 000	298 795 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 416 000</i>	<i>115 464 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>222 624 000</i>	<i>183 331 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	145 916	145 916
Installationer - fibernät, solceller & laddstolpar	2 569 978	1 837 977
Bilar och andra transportmedel	182 000	182 000
	2 897 894	2 165 893
Årets anskaffningar		
Postboxar	155 498	0
Installationer	0	732 001
	155 498	732 001
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 053 392	2 897 894
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-145 916	-145 916
Installationer	-847 851	-683 433
Bilar och andra transportmedel	-182 000	-182 000
	-1 175 767	-1 011 349
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg (postboxar)	-15 550	0
Installationer	-164 418	-164 418
	-179 968	-164 418
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-161 466	-145 916
Installationer	-1 012 268	-847 851
Bilar och andra transportmedel	-182 000	-182 000
	-1 355 734	-1 175 767
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 697 658	1 722 128
Varav		
Inventarier och verktyg (postboxar)	139 948	0
Installationer	1 557 710	1 722 128



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129 187	122 461
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 055	58 347
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 242	180 808

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	442	442
Bankmedel, Nordea	11 759	21 960
Bankmedel, SBAB	2 114 542	2 049 403
Företagskonto, Nordea (postgiro)	126 853	54 238
Transaktionskonto, Swedbank	2 157 371	1 316 845
Summa kassa och bank	4 410 967	3 442 888

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	19 468 338	19 885 938
Nästa års omsättning av lån	-1 810 000	-6 578 068
Nästa års amortering på lån	-377 600	- 277 600
Långfristig skuld vid årets slut	17 280 738	13 030 270

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,13%	2025-03-19	1 850 000,00	0,00	40 000,00	1 810 000,00
NORDEA	1,08%	2026-05-20	4 936 170,00	0,00	104 000,00	4 832 170,00
NORDEA	2,73%	2026-10-21	6 578 068,00	0,00	140 000,00	6 438 068,00
NORDEA	4,41%	2027-09-15	6 521 700,00	0,00	133 600,00	6 388 100,00
Summa			19 885 938,00	0,00	417 600,00	19 468 338,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med omsättning under år 2025 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	88 471	60 690
Upplupna räntekostnader	47 249	23 357
Upplupna driftskostnader	1 876	0
Upplupna elkostnader	70 933	23 310
Upplupna vattenavgifter	40 421	27 504
Upplupna värmekostnader	194 147	247 825
Upplupna kostnader för renhållning	15 785	12 096
Upplupna revisionsarvoden	27 200	26 200
Upplupna styrelsearvoden	139 741	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 375	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 026
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	376 444	526 991
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 007 642	949 999

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 771 000	21 771 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm datum enligt digital signering

Bo Persson

Anna Hokfelt

Lars Sundberg

Ofelia Ginman

Amanda Ruth

Christoph Haidenthaller

Carl Eliasson Hagerström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor

Bengt-Göran Hugosson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557545453476

Document

Förslag årsredovisning 2024 Rb Brf Sollentunahus nr 3
Main document
21 pages
Initiated on 2025-04-29 11:38:03 CEST (+0200) by Yvonne Sedin Blank (YSB)
Finalised on 2025-04-30 11:19:23 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)
Riksbyggen
yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Bo Persson (BP)
bosse@twinmusic.se



The name returned by Swedish BankID was "Bo Anders Persson"
Signed 2025-04-29 23:51:34 CEST (+0200)

Anna Hokfelt (AH)
anna.hokfelt@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anna Francesca Hokfelt"
Signed 2025-04-29 11:48:23 CEST (+0200)

Lars Sundberg (LS)
larssundberg54@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS AXEL SUNDBERG"
Signed 2025-04-29 16:30:26 CEST (+0200)

Amanda Ruth (AR)
amandajosefinruth@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "AMANDA RUTH"
Signed 2025-04-29 13:21:08 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545453476

Christoph Haidenthaller (CH)
christoph.haidenthaller@zueblin.se



The name returned by Swedish BankID was
"CHRISTOPH MICHAEL HAIDENTHALLER"
Signed 2025-04-30 06:44:07 CEST (+0200)

Ofelia Ginman (OG)
ofeliag@live.se



The name returned by Swedish BankID was "OFELIA
GINMAN"
Signed 2025-04-29 11:40:42 CEST (+0200)

Carl Eliasson Hagerström (CEH)
carleliassonhagerstrom@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Carl Johan
Eliasson Hagerström"
Signed 2025-04-29 11:54:25 CEST (+0200)

Bo Åkerberg (BÅ)
bo.akerberg@sonora.se



The name returned by Swedish BankID was "BO
INGEMAR ÅKERBERG"
Signed 2025-04-30 10:14:53 CEST (+0200)

Bengt-Göran Hugosson (BH)
bg@byggmarketing.se



The name returned by Swedish BankID was "Bengt
Göran Hugosson"
Signed 2025-04-30 11:19:23 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545453476

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 3
Org.nr 714800-2871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 3 för år 2024.

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 31 december 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som är auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 verksamheten, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder,

områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor

Bengt-Göran Hugosson
Av föreningen vald revisor

Verification

Transaction 09222115557545575466

Document

Revisionsberättelse 2024 Sollentunahus nr 3

Main document

4 pages

Initiated on 2025-04-30 10:51:34 CEST (+0200) by Yvonne Sedin Blank (YSB)

Finalised on 2025-05-02 11:30:03 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Bo Åkerberg (BÅ)

bo.akerberg@sonora.se



The name returned by Swedish BankID was "BO INGEMAR ÅKERBERG"

Signed 2025-04-30 11:27:19 CEST (+0200)

Bengt-Göran Hugosson (BH)

bg@byggmarketing.se



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Göran Hugosson"

Signed 2025-05-02 11:30:03 CEST (+0200)

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



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.

RB BRF Sollentunahus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Sollentunahus nr 3 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

